

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

Số: 32/2014/TT-NHNN

Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2014

THÔNG TƯ

**Sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN
ngày 15 tháng 5 năm 2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định
về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP
ngày 07 tháng 01 năm 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 156/2013/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2013 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;

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 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; Nghị quyết số 48/NQ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 3 năm 2013 và Nghị quyết số 61/NQ-CP ngày 21 tháng 8 năm 2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 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;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Tín dụng các ngành kinh tế;

Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15 tháng 5 năm 2013 quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15 tháng 5 năm 2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ (sau đây gọi là Thông tư số 11/2013/TT-NHNN):

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 1 như sau:

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

a) Thông tư này quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở từ nguồn tái cấp vốn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (sau đây gọi là Ngân hàng Nhà nước) theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 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, Nghị quyết số 48/NQ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về phiên họp thường kỳ Chính phủ tháng 3 năm 2013 và Nghị quyết số 61/NQ-CP ngày 21 tháng 8 năm 2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 02/NQ-CP;

b) Ngân hàng thương mại nhà nước, ngân hàng thương mại cổ phần do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ 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 này.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Đối tượng vay vốn (sau đây gọi là khách hàng) bao gồm:

- Cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và đối tượng thu nhập thấp vay vốn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15.000.000 đồng/m²;

- Cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, công nhân, người lao động có thu nhập thấp nhưng khó khăn về nhà ở, khi mua nhà ở thương mại tại các dự án phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trên địa bàn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt có tổng giá trị hợp đồng mua bán (kể cả nhà và đất) không vượt quá 1.050.000.000 đồng;

- Cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang và người lao động tại đô thị đã có đất ở phù hợp với quy hoạch đang khó khăn về nhà ở nhưng chưa được Nhà nước hỗ trợ dưới mọi hình thức được vay để xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa lại nhà ở của mình;

- Hộ gia đình, cá nhân có phương án đầu tư cải tạo hoặc xây dựng mới nhà ở xã hội phù hợp với quy định của pháp luật để cho thuê, cho thuê mua và để bán cho các đối tượng là công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp, nhà máy, xí nghiệp (kể cả bên trong và ngoài khu công nghiệp) của tất cả các ngành, nghề thuộc các thành phần kinh tế; người lao động thuộc các thành phần kinh tế tại khu vực đô thị; sinh viên, học sinh các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề và trường dạy nghề cho công nhân (không phân biệt công lập hay ngoài công lập)

và các đối tượng khác thuộc diện được giải quyết nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội do Bộ Xây dựng công bố trong từng thời kỳ (sau đây gọi là doanh nghiệp).

b) Ngân hàng cho vay theo quy định tại Thông tư này (sau đây gọi là ngân hàng) bao gồm:

- Các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ, 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;

- Các ngân hàng thương mại cổ phần khác do Ngân hàng Nhà nước chỉ định. Trong thời hạn 30 ngày kể từ khi Thông tư này có hiệu lực, các ngân hàng thương mại cổ phần có nhu cầu đăng ký tham gia gửi công văn đề nghị tham gia chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở theo mẫu tại Phụ lục số 04 đính kèm Thông tư này về Ngân hàng Nhà nước. Ngân hàng Nhà nước căn cứ vào quy mô, phạm vi hoạt động và kinh nghiệm trong cho vay đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng để xem xét, quyết định.

c) Các tổ chức, cá nhân có liên quan.”

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 3 như sau:

“Điều 3. Điều kiện cho vay

Ngoài các điều kiện cho vay theo quy định của pháp luật hiện hành về cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng; quy định tại Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế Thông tư số 07/2013/TT-BXD, khách hàng phải đáp ứng thêm các điều kiện sau:

1. Đối với khách hàng cá nhân vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; thuê, mua nhà ở thương mại:

a) Có hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; hợp đồng thuê, mua nhà ở thương mại với chủ đầu tư;

b) Có mục đích vay vốn để trả khoản tiền chưa thanh toán mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m^2 , giá bán dưới 15.000.000 đồng/ m^2 đối với các hợp đồng đã ký với chủ đầu tư kể từ ngày 07 tháng 01 năm 2013; hoặc có mục đích vay vốn để trả các khoản tiền chưa thanh

toán với chủ đầu tư phát sinh kể từ ngày 21 tháng 8 năm 2014 để mua nhà ở thương mại có tổng giá trị hợp đồng mua bán (kể cả nhà và đất) không vượt quá 1.050.000.000 đồng;

c) Có đề nghị vay vốn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; thuê, mua nhà ở thương mại và cam kết khách hàng, các thành viên trong hộ gia đình của khách hàng chưa được vay vốn hỗ trợ tại ngân hàng theo quy định tại Thông tư này;

d) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương án vay theo quy định tại khoản 5 Điều này.

2. Đối với khách hàng cá nhân vay để xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa lại nhà ở của mình:

a) Có mục đích vay vốn để trả các chi phí chưa thanh toán phát sinh kể từ ngày 21 tháng 8 năm 2014 (không bao gồm chi phí thuế) để xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa lại nhà ở của mình;

b) Có đề nghị vay vốn để xây dựng mới, cải tạo sửa chữa lại nhà ở của mình và cam kết khách hàng, các thành viên trong hộ gia đình của khách hàng chưa được vay vốn hỗ trợ tại ngân hàng theo quy định tại Thông tư này;

c) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương án vay theo quy định tại khoản 5 Điều này.

3. Đối với khách hàng là hộ gia đình, cá nhân có phương án đầu tư cải tạo hoặc xây dựng mới nhà ở xã hội:

a) Có mục đích vay vốn để trả các chi phí chưa thanh toán phát sinh kể từ ngày 21 tháng 8 năm 2014 (không bao gồm chi phí thuế) để thực hiện dự án đầu tư cải tạo hoặc xây dựng mới nhà ở xã hội;

b) Có đề nghị vay vốn để đầu tư cải tạo hoặc xây dựng mới nhà ở xã hội và cam kết khách hàng, các thành viên trong hộ gia đình của khách hàng chưa được vay vốn hỗ trợ tại ngân hàng để thực hiện dự án, phương án nêu trên theo quy định tại Thông tư này;

c) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào dự án, phương án vay theo quy định tại khoản 5 Điều này.

4. Đối với khách hàng doanh nghiệp:

a) Là doanh nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 1 Thông tư này;

b) Có mục đích vay vốn để trả các chi phí chưa thanh toán phát sinh kể từ ngày 07 tháng 01 năm 2013 (không bao gồm chi phí thuế) để thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội theo quy định tại Thông tư này;

c) Có đề nghị vay vốn để thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội và cam kết chưa được vay vốn hỗ trợ tại ngân hàng để thực hiện dự án nêu trên theo quy định tại Thông tư này;

d) Có đủ vốn tối thiểu tham gia vào dự án, phương án vay theo quy định tại khoản 5 Điều này.

5. Mức vốn tối thiểu của khách hàng tham gia vào dự án, phương án vay:

a) Tối thiểu 20% giá trị của phương án vay đối với khách hàng quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Tối thiểu 30% chi phí xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa lại nhà ở đối với khách hàng quy định tại khoản 2 Điều này;

c) Tối thiểu 30% tổng mức đầu tư của phương án vay đối với khách hàng quy định tại khoản 3 Điều này;

d) Tối thiểu 30% tổng mức đầu tư của dự án, phương án vay đối với khách hàng quy định tại khoản 4 Điều này.

6. Trường hợp khách hàng cá nhân mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, thuê, mua nhà ở thương mại chưa có hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở với chủ đầu tư nhưng đáp ứng đủ các điều kiện vay vốn khác thì ngân hàng được phát hành cam kết sẽ cho vay sau khi khách hàng hoàn thành ký kết hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở với chủ đầu tư.”

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 4 như sau:

“4. Thời gian áp dụng mức lãi suất cho vay nêu tại Điều này:

a) Tối đa 15 năm đối với khách hàng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; thuê, mua nhà ở thương mại tính từ thời điểm khách hàng được giải ngân lần đầu tiên, nhưng không vượt quá thời điểm 01 tháng 6 năm 2031;

b) Tối đa 10 năm đối với khách hàng xây dựng mới, cải tạo sửa chữa lại nhà ở của mình tính từ thời điểm khách hàng được giải ngân lần đầu tiên, nhưng không vượt quá thời điểm 01 tháng 6 năm 2026;

c) Tối đa 5 năm đối với khách hàng doanh nghiệp, khách hàng hộ gia đình, cá nhân đầu tư cải tạo hoặc xây dựng mới nhà ở xã hội tính từ thời điểm khách hàng được giải ngân lần đầu tiên, nhưng không vượt quá thời điểm 01 tháng 6 năm 2021.”

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Thời hạn và mức cho vay

1. Thời hạn cho vay do khách hàng và ngân hàng thỏa thuận nhưng thời gian được áp dụng mức lãi suất quy định tại Thông tư này không vượt quá thời gian quy định tại khoản 4 Điều 4 Thông tư này.