***Mẫu số 07C/NƠXH***

**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 xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để 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 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định số*[*100/2015/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-100-2015-nd-cp-phat-trien-quan-ly-nha-o-xa-hoi-295027.aspx)*ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số*[*49/2021/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-49-2021-nd-cp-sua-doi-nghi-dinh-100-2015-nd-cp-phat-trien-quan-ly-nha-o-xa-hoi-469476.aspx)*ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số*[*100/2015/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-100-2015-nd-cp-phat-trien-quan-ly-nha-o-xa-hoi-295027.aspx)*;*

*Căn cứ văn bản số 8586/NHCS-TDSV ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tổng Giám đốc NHCSXH về hướng dẫn nghiệp vụ cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở;*

*Căn cứ hồ sơ vay vốn của Ông (bà) ……………………………...ngày… tháng… năm….2*

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/Hộ chiếu số: ……………..…………….……………... Ngày cấp: ……../………/……… Nơi cấp: …………..…………….…………..…………….

- Địa chỉ đăng ký cư trú: …………..…………….…………..…………….…………..…………

- Điện thoại liên hệ: ………..……………………..……………………..……………………..…

- Nơi cơ quan công tác3: ………..……………………..……………………..…………………

**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 chi phí xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở tại ………..……………: Tổng chi phí dự toán hoặc phương án tính toán giá thành là ………..…………… đồng.

Diện tích nhà ở được xây mới hoặc cải tạo, sửa chữa ………..…………… địa chỉ: ………..…………… Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác 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 do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo từng thời kỳ. Hiện nay, 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 do Thủ tướng Chính phủ quyết định cho từng thời kỳ.

**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: 06 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. Tiền gửi tiết kiệm**

Bên cho vay mở tài khoản tiền gửi cho Bên vay để theo dõi việc gửi tiền tiết kiệm. Tài khoản tiền gửi chỉ được sử dụng để theo dõi số tiền nộp vào bằng chuyển khoản từ tài khoản thanh toán của Bên vay mở tại Bên cho vay, nhập lãi và tất toán khi đến hạn và chuyển sang tài khoản thanh toán của Bên vay mở tại Bên cho vay để thu nợ, thu lãi theo thoả thuận.

Bên vay phải thực hiện gửi tiền tiết kiệm hàng tháng tại Bên cho vay với thời gian gửi ………… tháng4 bắt đầu kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng với Bên cho vay. Mức gửi bình quân tháng là ………………….đồng5. Ngày đến hạn.../..../…….  Lãi suất tiền gửi được áp dụng cho từng khoản tiền gửi. Mức lãi suất tiền gửi thực hiện theo quy định của NHCSXH theo từng thời kỳ. Hiện nay là ……….%/năm. Tiền lãi được trả một lần khi tất toán tài khoản tiền gửi.

Hàng tháng Bên vay nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản thanh toán tại Bên cho vay. Trong thời gian gửi tiền theo thỏa thuận, Bên cho vay thực hiện trích chuyển tiền từ tài khoản thanh toán của Bên vay mở tại Bên cho vay sang tài khoản tiền gửi để thu tiền tiết kiệm.

Khi kết thúc thời gian gửi tiết kiệm, Bên cho vay tất toán tài khoản tiền gửi chuyển sang tài khoản thanh toán của Bên vay mở tại Bên cho vay. Trừ trường hợp được chi trả trước hạn khi Bên vay không có nhu cầu vay hoặc không được nhận tiền vay do các lý do chủ quan, khách quan.

**Điều 3. 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 Giấy tờ về tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Thực hiện gửi tiền tiết kiệm tại Bên cho vay đã thỏa thuận tại Điều 2 Hợp đồng này.

- Viết Giấy đề nghị giải ngân.

- Sau khi Bên cho vay tiến hành kiểm tra tính hợp lệ, hợp pháp của bộ hồ sơ đề nghị giải ngân 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 chi tiền mặt, chuyển 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 Giấy đề nghị giải ngân.

**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 lệ, hợp pháp 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, phần theo dõi giải ngân.

**Điều 4. 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 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 5 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 5. 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, Bên vay phải có trách nhiệm trả nợ; nếu 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 theo mẫu số 12/NƠXH gửi Bên cho vay để xem xét điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc.

**2.** Gia hạn nợ

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

**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, vi phạm các quy định tại Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng thế chấp tài sản nhưng trong thời gian 03 tháng tính từ ngày 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 6. 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 do nguyên nhân chủ quan 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 7. Bảo đảm tiền vay**

1. Tài sản bảo đảm để bảo đảm khoản vay tại Hợp đồng này là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ………………………… Vào sổ cấp Giấy chứng nhận số …………………… Địa chỉ………………………………………………………………………..

+ Thửa đất: Thửa đất số …………………, Tờ Bản đồ số …………………, 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…………………………………… Cấp (Hạng) ………………… Thời hạn sở hữu …………………

+ Tài sản gắn liền với đất khác …………………………………………………………………………………………………………………

- Tài sản khác: ..………………………………………………………………………………………..………………………

**2.** Chi tiết về tài sản bảo đảm tiền vay quy định tại Hợp đồng thế chấp giữa Bên thế chấp và Bên nhận thế chấp.

**3.** Bên thế chấp được quyền rút toàn bộ giấy tờ về tài sản bảo đảm sau khi Bên vay đã trả hết nợ gốc và lãi. Bên thế chấp không được sử dụng tài sản là căn nhà đã hình thành trên đất để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ khác; không thực hiện các giao dịch về tài sản liên quan đến căn nhà dưới mọi hình thức khi chưa được sự đồng ý của bên cho vay hoặc khi bên vay chưa trả hết nợ gốc và lãi đối với bên cho vay.

**4.** Bên cho vay được quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định hiện hành để thu hồi vốn trong trường hợp Bên vay vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và không thể khắc phục được.

**5.** Bên cho vay được thực hiện kiểm tra tài sản bảo đảm.

**Điều 8. 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 6 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 9. 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 vay vốn đầy đủ.

**Điều 10. 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 và lãi và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo Hợp đồng này, thì Hợp đồng này mặc nhiên được thanh lý.

**Điều 11.** 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 này6.

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)* |

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

2. Ghi theo Giấy đề nghị vay vốn.

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

4. Xác định cụ thể số tháng gửi tiết kiệm nhưng tối thiểu là 12 tháng.

5. Bằng mức trả nợ gốc bình quân hàng tháng.

6. 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** |
| **Người 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/ khoanh nợ** | **Dư nợ quá hạn/ Tổng số tiền xóa nợ hoặc khoanh nợ** | **Chữ ký kế toán** |
| *1* | *2* | *3* | *4* | *5* |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**4. PHẦN THEO DÕI DƯ NỢ, THU NỢ, THU LÃI7**

**5. ĐỊNH LẠI KỲ HẠN TRẢ NỢ GỐC VÀ/HOẶC SỐ TIỀN TRẢ NỢ GỐC** *(nếu có)*8

………………………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………………………

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. 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).

8. 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.