**BẢN THUYẾT MINH NHỮNG NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU**

**CỦA THÔNG TƯ SỐ 25/2015/TT-NHNN**

| **STT** | **Tên điều, khoản được sửa đổi, bổ sung** | **Thông tư 25/2015/TT-NHNN** | **Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư số 25/2015/TT-NHNN** | |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tên điều, khoản** | **Nội dung sửa đổi, bổ sung** | **Lý do sửa đổi** |
| 1 | Khoản 1 Điều 1 | 1. Thông tư này hướng dẫn việc cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội đối với các tổ chức tín dụng được chỉ định theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây gọi tắt là Nghị định 100/2015/NĐ-CP) | **Khoản 1 Điều 1** | 1. Thông tư này hướng dẫn việc cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội đối với các tổ chức tín dụng được chỉ định theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau đây gọi tắt là Nghị định 100/2015/NĐ-CP) *và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 04 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (sau đây gọi tắt là Nghị định 49/2021/NĐ-CP).* | Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 49/2021/NĐ-CP |
| 2 | Khoản 1, Khoản 2 Điều 2 | 1. Đối tượng vay vốn để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều 15 Nghị định 100/2015/NĐ-CP  2. Đối tượng vay vốn *mua, thuê, thuê mua* *nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở* quy định tại Khoản 1 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP | **Khoản 2 Điều 1** | 1. Khách hàng vay vốn để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều 15 Nghị định 100/2015/NĐ-CP *(đã được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 22 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP).*  2. Khách hàng vay vốn *xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở* quy định tại Khoản 1 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 10 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP). | - Loại trừ đối tượng vay vốn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Luật Nhà ở. Lý do:  + Luật Nhà ở[[1]](#footnote-1) quy định các chính sách hỗ trợ tại *NHCSXH* để *mua, thuê mua nhà ở xã hội*; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở; *tại TCTD được chỉ định* chỉ có chính sách hỗ trợ để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở, **không có chính sách hỗ trợ để mua, thuê mua nhà ở xã hội**.  + Nghị định 100/2015/NĐ-CP[[2]](#footnote-2) quy định TCTD được chỉ định cho vay ưu đãi để mua, thuê, thuê mua NOXH. Nghị định 49/2021/NĐ-CP[[3]](#footnote-3) quy đinh TCTD được chỉ định cho vay ưu đãi để mua, thuê mua NOXH. Các quy định này không đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Nhà ở.  Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật [[4]](#footnote-4) quy định “ *trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn*”. Theo quy định này, trường hợp Luật Nhà ở quy định khác với Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Nghị định 49/2021/NĐ-CP về cùng một vấn đề thì áp dụng theo Luật Nhà ở. |
| 3 | Khoản 1 Điều 5 | 1. Đối với khách hàng là doanh nghiệp, hợp tác xã quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 1 Điều 15 Nghị định 100/2015/NĐ-CP vay vốn để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 15 Nghị định 100/2015/NĐ-CP | **Khoản 3 Điều 1** | 1. Đối với khách hàng là doanh nghiệp, hợp tác xã quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 1 Điều 15 Nghị định 100/2015/NĐ-CP *(đã được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 22 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP)* vay vốn để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 15 Nghị định 100/2015/NĐ-CP *(đã được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 22 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP)."* | Khoản 1, Khoản 2 Điều 15 Nghị định 100 được sửa đổi bổ sung bởi khoản 22 Điều 1 Nghị định 49, theo đó, thay đổi cụm từ "dự án xây dựng nhà ở xã hội" bằng cụm từ "dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội" |
| 5 | Khoản 3, Khoản 4 Điều 6 | 3. Đối với khách hàng vay vốn ưu đãi để *mua, thuê, thuê mua* nhà ở xã hội thì mức vốn cho vay tối đa bằng 80% giá trị hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà;  4. Đối với khách hàng vay vốn ưu đãi để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở của mình thì mức vốn cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án vay và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay | **Khoản 4 Điều 1** | 3. Đối với khách hàng vay vốn ưu đãi để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở của mình thì mức vốn cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án vay, *tối đa không quá 500 triệu đồng* và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay | *-* Loại trừ đối tượng vay vốn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội,  - Khoản 4 Điều 16 Nghị định 100 được sửa đổi bổ sung tại điểm đ Khoản 10 Điều 1 Nghị định 49 theo đó, đối với trường hợp xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì mức vốn cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án vay, tối đa không quá 500 triệu đồng và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay. |
| 5 | Khoản 4 Điều 7 | 4. Đối với đối tượng khách hàng quy định tại Khoản 2 Điều 2 Thông tư này để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở: Thời hạn cho vay tối thiểu là 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên | **Khoản 5 Điều 1** | 4. Đối với đối tượng khách hàng quy định tại Khoản 2 Điều 2 Thông tư này để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở: Thời hạn cho vay do ngân hàng 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 | Khoản 6 Điều 16 Nghị định 100 được sửa đổi bổ sung bởi điểm đ Khoản 10 Điều 1 Nghị định 49 theo đó sửa đổi thời gian vay vốn đối với đối tượng vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở do ngân hàng và khách hàng thỏa thuận, tối đa không quá 25 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên |
|  | Khoản 2, Khoản 3 Điều 10 | 2. Lãi suất cho vay ưu đãi đối với khách hàng để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Ngân hàng Nhà nước trong từng thời kỳ.  3. Lãi suất cho vay ưu đãi quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này đảm bảo nguyên tắc:  a) Không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong cùng thời kỳ.  b) Lãi suất cho vay ưu đãi đối với các đối tượng đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thấp hơn đối tượng xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán. | **Khoản 6 Điều 1** | 2. Lãi suất cho vay ưu đãi đối với khách hàng để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở do Ngân hàng Nhà nước xác định và công bố trong từng thời kỳ.  3. Lãi suất cho vay ưu đãi quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này đảm bảo nguyên tắc:  a) Không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các *ngân hàng thương mại* trong cùng thời kỳ.  b) Lãi suất cho vay ưu đãi đối với các đối tượng đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thấp hơn đối tượng xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán. |  |
|  | Khoản 4 Điều 15 | Định kỳ chậm nhất vào ngày 15 hàng tháng gửi NHNN… theo Mẫu biểu 01, Mẫu biểu 02 đính kèm Thông tư này … | **Khoản 7 Điều 1** | Sửa mẫu biểu 01, mẫu biểu 02 theo mẫu biểu đính kèm Thông tư này | Để phù hợp với đối tượng khách hàng được vay vốn (xây dựng mới, sửa chữa nhà để ở) |
|  | Khoản 2 Điều 16 | 2. Vụ Chính sách tiền tệ:  a) Đầu mối tham mưu Thống đốc Ngân hàng Nhà nước xác định và thông báo lãi suất cho vay ưu đãi của tổ chức tín dụng được chỉ định đối với các khách hàng quy định tại Khoản 1 Điều 2 Thông tư này để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.  b) Đầu mối tham mưu Thống đốc Ngân hàng Nhà nước báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định lãi suất cho vay ưu đãi đối với khách hàng quy định tại Khoản 2 Điều 2 Thông tư này để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở | **Khoản 8 Điều 1** | 2. Vụ Chính sách tiền tệ: Đầu mối tham mưu Thống đốc Ngân hàng Nhà nước xác định và thông báo lãi suất cho vay ưu đãi của tổ chức tín dụng được chỉ định đối với các khách hàng quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 2 Thông tư này | Khoản 5 Nghị định 100 quy định lãi suất cho vay tại các TCTD đối với đối tượng vay vốn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của NHNN.  Điểm đ Khoản 10 Điều 1 Nghị định 49 đã sửa đổi điểm a khoản 5 điều 16 Nghị định 100 theo đó lãi suất cho vay tại các TCTD được chỉ định cho NHNN xác định và công bố. |
|  |  | Bãi bỏ một số Điều | **Điều 2** | Bãi bỏ Khoản 3 Điều 5; Khoản 3 Điều 6; Điều 13 | - Bỏ các nội dung về điều kiện cho vay và mức cho vay đối với khách hàng vay vốn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;  - Bãi bỏ nội dung về tái cấp vốn do Điểm a khoản 4 Điều 29 Nghị định 100 về trách nhiệm của NHNN được sửa đổi bổ sung bởi điểm b khoản 19 Điều 1 Nghị định 49, theo đó bỏ nhiệm vụ Ban hành quy định về phương thức tái cấp vốn, |

1. Khoản 4 Điều 50; Điều 65; Khoản 2 Điều 74 [↑](#footnote-ref-1)
2. Điều 16 [↑](#footnote-ref-2)
3. Khoản 10 Điều 1 [↑](#footnote-ref-3)
4. Khoản 2 Điều 156 [↑](#footnote-ref-4)