

Ngân hàng Nhà nước sửa đổi quy định về bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai

14:35 04/11/2024

Mới đây, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ban hành Thông tư 49/2024/TT-NHNN ngày 25/10/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng. Thông tư 49/2024/TT-NHNN có hiệu lực thi hành từ 10/12/2024.

Theo Ngân hàng Nhà nước (NHNN), Thông tư 11 ban hành và triển khai thực hiện được 2 năm. Tuy nhiên, Quốc hội ban hành Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 và Luật Các TCTD số 32/2024/QH15 ngày 18/1/2024 có sửa đổi, bổ sung một số nội dung liên quan đến hoạt động bảo lãnh ngân hàng. Vì vậy, NHNN ban hành Thông tư 49 sửa đổi, bổ sung Thông tư 11 để hướng dẫn phù hợp với 2 Luật nêu trên.

- NHNN đã sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 3. Theo đó, Thông tư 49 cho phép chi nhánh ngân hàng nước ngoài được cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.

Thông tư 11/2022/TT-NHNN	Thông tư 49/2024/TT-NHNN
<p>Khoản 4 Điều 3 Thông tư 11 quy định:</p> <p>4. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (sau đây gọi là bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai) là bảo lãnh ngân hàng, theo đó bên bảo lãnh là ngân hàng thương mại cam kết với bên nhận bảo lãnh là bên mua, bên thuê mua (sau đây gọi là bên mua) về việc sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho bên được bảo lãnh là chủ đầu tư khi đến thời hạn giao, nhận nhà ở đã cam kết nhưng chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho bên mua mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng mua, thuê mua nhà ở đã ký kết; chủ đầu tư phải nhận nợ và hoàn trả cho bên bảo lãnh theo thỏa thuận đã ký. Trường hợp ngân hàng thương mại bảo lãnh trên cơ sở bảo lãnh đối ứng, bên bảo lãnh đối ứng cam kết với ngân hàng thương mại khi ngân hàng thương mại phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho chủ đầu tư; chủ đầu tư phải nhận nợ và hoàn trả cho bên bảo lãnh đối ứng theo thỏa thuận đã ký.</p>	<p>Khoản 4 Điều 3 Thông tư 49 quy định:</p> <p>4. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (sau đây gọi là bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai) là bảo lãnh ngân hàng, theo đó bên bảo lãnh là ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cam kết với bên nhận bảo lãnh là bên mua, bên thuê mua nhà ở (sau đây gọi là bên mua) về việc sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho bên được bảo lãnh là chủ đầu tư dự án nhà ở hình thành trong tương lai (sau đây gọi là chủ đầu tư) khi đến thời hạn giao, nhận nhà ở đã cam kết nhưng chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho bên mua mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng mua, thuê mua nhà ở đã ký kết; chủ đầu tư phải nhận nợ bắt buộc và hoàn trả cho bên bảo lãnh theo thỏa thuận đã ký. Trường hợp ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài bảo lãnh trên cơ sở bảo lãnh đối ứng, bên bảo lãnh đối ứng cam kết với ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài về việc sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài khi ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho chủ đầu tư; chủ đầu tư phải nhận nợ bắt buộc và hoàn trả cho bên bảo lãnh đối ứng theo thỏa thuận đã ký.</p>

- NHNN bổ quy định: "Ngân hàng Nhà nước công bố công khai danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai trong từng thời kỳ trên Cổng thông tin điện tử của Ngân hàng Nhà nước".

- NHNN sửa đổi nhiều quy định tại Điều 13. Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.

Trong đó, sửa quy định về việc ngân hàng xem xét, quyết định cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư.

Thông tư 11/2022/TT-NHNN	Thông tư 49/2024/TT-NHNN
<p><i>Khoản 3, Điều 13. Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.</i></p> <p>3. Ngân hàng thương mại xem xét, quyết định cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư khi:</p> <p>a) Chủ đầu tư đáp ứng đủ các yêu cầu quy định tại Điều 11 Thông tư này (trừ trường hợp ngân hàng thương mại bảo lãnh cho chủ đầu tư trên cơ sở bảo lãnh đối ứng);</p> <p>b) Dự án của chủ đầu tư đáp ứng đủ các điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật có liên quan.</p>	<p><i>Khoản 1, Điều 13. Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.</i></p> <p>1. Ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài xem xét, quyết định cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư khi:</p> <p>a) Chủ đầu tư đáp ứng đủ các yêu cầu quy định tại Điều 11 Thông tư này (trừ trường hợp ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài bảo lãnh cho chủ đầu tư trên cơ sở bảo lãnh đối ứng);</p> <p>b) Chủ đầu tư đã nhận được văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh trả lời cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.</p>

Ngoài ra, NHNN sửa quy định về Trình tự thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.

Thông tư 11/2022/TT-NHNN	Thông tư 49/2024/TT-NHNN
<p><i>Khoản 4, Điều 13. Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.</i></p> <p>4. Trình tự thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:</p> <p>a) Căn cứ đề nghị của chủ đầu tư hoặc bên bảo lãnh đối ứng, ngân hàng thương mại xem xét, thẩm định và quyết định cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư;</p> <p>b) Ngân hàng thương mại và chủ đầu tư ký hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định tại khoản 13 Điều 3, Điều 15 Thông tư này;</p> <p>c) Sau khi ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, trong đó có quy định nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư, chủ đầu tư gửi hợp đồng mua, thuê mua nhà ở cho ngân hàng thương mại để đề nghị ngân hàng thương mại phát hành thư bảo lãnh cho bên mua;</p> <p>d) Ngân hàng thương mại căn cứ hợp đồng mua, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai để phát hành thư bảo lãnh và gửi cho từng bên mua hoặc gửi chủ đầu tư để cung cấp thư bảo lãnh cho bên mua theo thỏa thuận.</p>	<p><i>Khoản 2, Điều 13. Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.</i></p> <p>2. Trình tự thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:</p> <p>a) Căn cứ đề nghị của chủ đầu tư hoặc bên bảo lãnh đối ứng, ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài xem xét, thẩm định và quyết định cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư;</p> <p>b) Bên bảo lãnh và chủ đầu tư ký thỏa thuận cấp bảo lãnh theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định tại khoản 12 Điều 3, Điều 15 Thông tư này;</p> <p>c) Căn cứ thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, bên bảo lãnh phát hành văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh cho chủ đầu tư để chủ đầu tư gửi bản sao cho bên mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở;</p> <p>d) Sau khi ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, trong đó có quy định nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư, chủ đầu tư gửi hợp đồng mua, thuê mua nhà ở cho bên bảo lãnh để đề nghị bên bảo lãnh phát hành thư bảo lãnh cho bên mua;</p> <p>đ) Bên bảo lãnh căn cứ hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, thỏa thuận cấp bảo lãnh và văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh để phát hành thư bảo lãnh và gửi cho chủ đầu tư để cung cấp thư bảo lãnh cho bên mua.</p>

Thu Trang (t/h)