

Quy định mới về bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai từ 10/12/2024

14:10 05/11/2024

Từ ngày 10/12/2024, việc bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai - được thực hiện theo quy định mới được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 49/2024/TT-NHNN...

Ngày 25/10/2024, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ban hành Thông tư 49/2024/TT-NHNN sửa đổi Thông tư 11/2022/TT-NHNN quy định về bảo lãnh ngân hàng và có hiệu lực kể từ ngày 10/12/2024. Theo đó, việc bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định mới tại khoản 3 Điều 1 Thông tư 49/2024/TT-NHNN và có một số nội dung đáng chú ý như sau:

1. Quyết định xem xét cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai cho chủ đầu tư từ 10/12/2024

Ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài xem xét, quyết định cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư khi:

- (i) Chủ đầu tư đáp ứng đủ các yêu cầu quy định tại Điều 11 Thông tư 49/2024/TT-NHNN (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).
- (ii) 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.

2. Trình tự thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai từ 10/12/2024

Trình tự thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:

- (i) 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.
- (ii) 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 2023 và quy định tại khoản 12 Điều 3,

Điều 15 Thông tư 49/2024/TT-NHNN.

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) 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.



Tải về

File Word Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn mới nhất [cập nhật ngày 26/08/2024]



Tải về

File Word Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn mới nhất [cập nhật ngày 12/09/2024]



Quy định mới về bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai từ 10/12/2024 (Ảnh minh họa – Nguồn từ Internet)

3. Thời hạn hiệu lực và nội dung của thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai từ 10/12/2024

(i) Thỏa thuận cấp bảo lãnh có hiệu lực kể từ thời điểm ký cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh của toàn bộ các thư bảo lãnh cho bên mua hết hiệu lực theo quy định tại Điều 23 Thông tư 49/2024/TT-NHNN và mọi nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với bên bảo lãnh theo thỏa thuận cấp bảo lãnh đã hoàn thành; trừ trường hợp các bên thỏa thuận chấm dứt thỏa thuận cấp bảo lãnh trước thời hạn.

(ii) Ngoài các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Thông tư 49/2024/TT-NHNN (trừ nội dung tại điểm h và điểm i trong trường hợp bảo lãnh trên cơ sở bảo lãnh đối ứng), thỏa thuận cấp bảo lãnh còn phải có nội dung quy định bên bảo lãnh có nghĩa vụ phát hành thư bảo lãnh cho bên mua trước thời hạn giao, nhận nhà theo cam kết quy định tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở khi nhận được hợp đồng mua, thuê mua nhà ở do chủ đầu tư gửi đến và gửi thư bảo lãnh cho chủ đầu tư để cung cấp cho bên mua.

4. Thời hạn hiệu lực và nội dung của văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh

Thời hạn hiệu lực và nội dung của văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh được quy định như sau:

(i) Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh có hiệu lực kể từ thời điểm ký cho đến khi hoàn thành việc phát hành thư bảo lãnh trước thời hạn giao, nhận nhà theo cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hoặc khi thỏa thuận cấp bảo lãnh hết hiệu lực (tùy thuộc thời điểm nào xảy ra trước).

(ii) Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh phải có các nội dung:

- Thông tin về bên bảo lãnh, chủ đầu tư.

- Hiệu lực của văn bản.

- Thông tin dự án được bảo lãnh hoặc phần dự án được bảo lãnh (nếu chỉ bảo lãnh một phần dự án).

- Cam kết của bên bảo lãnh về việc sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua lựa chọn có bảo lãnh thuộc dự án của chủ đầu tư được bên bảo lãnh chấp thuận bảo lãnh cho chủ đầu tư.

- Nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua được ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài bảo lãnh là số tiền chủ đầu tư có nghĩa vụ phải trả cho bên mua khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở đúng thời hạn đã cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở đã ký, bao gồm: Số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ bên mua sau thời điểm bên mua đã nhận được thư bảo lãnh của bên bảo lãnh và khoản tiền khác (nếu có) mà chủ đầu tư có nghĩa vụ

phải trả cho bên mua theo thỏa thuận tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở đã ký.

- Hồ sơ bên mua gửi cho bên bảo lãnh yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải kèm theo thư bảo lãnh do ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phát hành cho bên mua.

N. T. Hương (Nguồn: <https://thuvienphapluat.vn/>)