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: 49/2024/TT-NHNN	*Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2024*

THÔNG TƯ
Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2022/TT-NHNN ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ngày 16 tháng 6 năm 2010;

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Pháp lệnh Ngoại hối ngày 13 tháng 12 năm 2005; Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh Ngoại hối ngày 18 tháng 3 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 102/2022/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

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 của Thông tư số 11/2022/TT-NHNN ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2022/TT-NHNN

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 4, khoản 13, khoản 15 Điều 3 như sau:

"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".

"13. Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (sau đây gọi là văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh) là văn bản cam kết của bên bảo lãnh với chủ đầu tư khẳng định bên bảo lãnh 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 quy định tại thỏa thuận cấp bảo lãnh".

"15. Nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (sau đây gọi là nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư) là số tiền mà 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".

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 6 như sau:

"3. Số dư bảo lãnh trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai được xác định theo quy định tại khoản 7 Điều 13 Thông tư này".

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 13 như sau:

"Điều 13. Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai

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

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);

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.

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

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;

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;

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;

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;

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.

3. Thời hạn hiệu lực và nội dung của thỏa thuận cấp bảo lãnh:

a) 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 này 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;

b) Ngoài các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Thông tư này (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:

a) 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);

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

(i) Thông tin về bên bảo lãnh, chủ đầu tư;

(ii) Hiệu lực của văn bản;

(iii) Thông tin dự án được bảo lãnh hoặc phần dự án được bảo lãnh (nếu chỉ bảo lãnh một phần dự án);

(iv) 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;

(v) 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;

(vi) 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.

5. Thời hạn hiệu lực và nội dung của thư bảo lãnh:

a) Thư bảo lãnh có hiệu lực kể từ thời điểm phát hành cho đến thời điểm ít nhất sau 30 ngày kể từ thời hạn chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với bên mua khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, trừ trường hợp nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt theo quy định tại Điều 23 Thông tư này. Trường hợp bên bảo lãnh và chủ đầu tư chấm dứt thỏa thuận cấp bảo lãnh trước thời hạn, các thư bảo lãnh đã phát hành cho các bên mua trước đó vẫn có hiệu lực cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt;

b) Ngoài các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Thông tư này, thư bảo lãnh còn phải có nội dung nêu rõ nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư được bảo lãnh.

6. Số tiền bảo lãnh cho từng bên mua tối đa bằng tổng số tiền chủ đầu tư được phép nhận ứng trước của bên mua theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản và các khoản tiền khác (nếu có) theo hợp đồng mua, thuê mua nhà ở.

7. Số dư bảo lãnh trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:

a) Số dư bảo lãnh đối với chủ đầu tư hoặc bên bảo lãnh đối ứng được xác định bằng số tiền thuộc nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư. Số dư bảo lãnh giảm dần khi nghĩa vụ bảo lãnh đối với từng bên mua chấm dứt theo quy định tại Điều 23 Thông tư này;

b) Thời điểm ghi nhận số dư bảo lãnh là thời điểm chủ đầu tư thông báo với bên bảo lãnh số tiền đã nhận ứng trước của các bên mua quy định tại điểm c khoản này và các khoản tiền khác (nếu có) theo hợp đồng mua, thuê mua nhà ở;

c) Bên bảo lãnh và chủ đầu tư thỏa thuận về thời gian thông báo và cập nhật số tiền đã nhận ứng trước của các bên mua trong tháng nhưng không muộn hơn ngày làm việc cuối cùng của tháng để làm cơ sở xác định số dư bảo lãnh. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền và thời điểm đã nhận ứng trước của các bên mua cho bên bảo lãnh.

8. Bên bảo lãnh có quyền và nghĩa vụ sau:

a) Bên bảo lãnh có quyền:

(i) Từ chối phát hành thư bảo lãnh cho bên mua nếu hợp đồng mua, thuê mua nhà ở chưa phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan hoặc sau khi đã chấm dứt thỏa thuận cấp bảo lãnh;

(ii) Từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với số tiền không thuộc nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư hoặc số tiền bên mua nộp vượt quá tỷ lệ quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản hoặc bên mua không xuất trình được thư bảo lãnh mà bên bảo lãnh đã phát hành cho là bên mua.

b) Bên bảo lãnh có nghĩa vụ:

(i) Phát hành thư bảo lãnh trước thời hạn giao, nhận nhà quy định tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở khi nhận được hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hợp lệ và gửi cho chủ đầu tư;

(ii) Trường hợp bên bảo lãnh và chủ đầu tư chấm dứt thỏa thuận cấp bảo lãnh trước thời hạn, chậm nhất vào ngày làm việc tiếp theo, bên bảo lãnh phải thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của bên bảo lãnh và thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thuộc địa bàn nơi có dự án nhà ở của chủ đầu tư,

trong đó nêu rõ nội dung bên bảo lãnh không tiếp tục phát hành thư bảo lãnh cho bên mua ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở với chủ đầu tư sau thời điểm bên bảo lãnh chấm dứt thỏa thuận cấp bảo lãnh với chủ đầu tư. Đối với các thư bảo lãnh đã phát hành cho bên mua trước đó, bên bảo lãnh tiếp tục thực hiện cam kết cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt;

(iii) Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh với số tiền trả thay tương ứng với nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư được xác định căn cứ theo hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh do bên mua cung cấp phù hợp với điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh quy định tại thư bảo lãnh.

9. Chủ đầu tư có quyền và nghĩa vụ sau:

a) Chủ đầu tư có quyền:

Đề nghị bên bảo lãnh phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua lựa chọn có bảo lãnh thuộc dự án nhà ở hình thành trong tương lai được bảo lãnh trong thời hạn văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh có hiệu lực.

b) Chủ đầu tư có nghĩa vụ:

(i) Gửi thư bảo lãnh do bên bảo lãnh phát hành cho bên mua sau khi nhận được từ bên bảo lãnh theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản;

(ii) Trường hợp bên bảo lãnh và chủ đầu tư chấm dứt thỏa thuận cấp bảo lãnh trước thời hạn, chậm nhất vào ngày làm việc tiếp theo, chủ đầu tư phải thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của chủ đầu tư (nếu có) và thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thuộc địa bàn nơi có dự án nhà ở của chủ đầu tư về việc bên bảo lãnh chấm dứt bảo lãnh cho chủ đầu tư. Chủ đầu tư phải dừng cung cấp cho bên mua văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh đã hết hiệu lực khi thỏa thuận cấp bảo lãnh giữa chủ đầu tư và bên bảo lãnh hết hiệu lực;

(iii) Thông báo chính xác cho bên bảo lãnh số tiền đã nhận ứng trước của từng bên mua và các khoản tiền khác (nếu có) theo đúng thời gian đã thỏa thuận theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều này.

10. Bên mua có quyền:

a) Được nhận thư bảo lãnh do bên bảo lãnh phát hành từ chủ đầu tư gửi đến;

b) Yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư trên cơ sở xuất trình thư bảo lãnh kèm theo hồ sơ phù hợp với thư bảo lãnh.

11. Ngoài các quy định tại Điều này, các nội dung khác về việc bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tương ứng tại Thông tư này".

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 17 như sau:

"Điều 17. Thẩm quyền ký thỏa thuận cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh và văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh

1. Thỏa thuận cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh và văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh phải được ký bởi người đại diện hợp pháp của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

2. Việc sử dụng chữ ký điện tử và việc ủy quyền ký thỏa thuận cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh và văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh thực hiện theo quy định của pháp luật liên quan".

Điều 2. Bãi bỏ một số điểm của Thông tư số 11/2022/TT-NHNN

Bãi bỏ điểm b khoản 1, điểm b khoản 2 và khoản 5 Điều 34 Thông tư số 11/2022/TT-NHNN.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng, Vụ trưởng Vụ Tín dụng các ngành kinh tế, Thủ trưởng các đơn vị thuộc Ngân hàng Nhà nước, các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện Thông tư này.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 12 năm 2024.

2. Đối với các thỏa thuận cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh ký kết và có hiệu lực trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và khách hàng tiếp tục thực hiện các nội dung đã ký kết phù hợp với quy định của pháp luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký kết thỏa thuận cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh đó. Việc sửa đổi, bổ sung các thỏa thuận cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh nêu trên chỉ được thực hiện nếu nội dung sửa đổi, bổ sung phù hợp với quy định tại Thông tư này./.

KT. THỐNG ĐỐC
PHÓ THỐNG ĐỐC

Đào Minh Tú