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: 13/2017/TT-NHNN	*Hà Nội, ngày 29 tháng 9 năm 2017*

THÔNG TƯ

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25 tháng 6 năm 2015 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng

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

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng ngày 16 tháng 6 năm 2010;

Căn cứ Nghị định số 16/2017/NĐ-CP ngày 17 tháng 02 năm 2017 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 07/2015/TT-NHNN ngày 25 tháng 6 năm 2015 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 07/2015/TT-NHNN ngày 25 tháng 6 năm 2015 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng

1. Điều 2 được sửa đổi, bổ sung như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

"3. Cá nhân và tổ chức có liên quan đến nghiệp vụ bảo lãnh bao gồm cá nhân và pháp nhân là người cư trú, người không cư trú";

b) Bổ sung khoản 4 như sau:

"4. Các tổ chức không có tư cách pháp nhân khi tham gia quan hệ bảo lãnh thì chủ thể tham gia xác lập, thực hiện các giao dịch bảo lãnh thực hiện theo quy định tại Điều 101 Bộ Luật dân sự".

2. Khoản 2 Điều 10 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"2. Nghĩa vụ được bảo lãnh là nghĩa vụ tài chính hợp pháp, trừ nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán trái phiếu đối với các doanh nghiệp phát hành với mục đích cơ cấu lại nợ và trái phiếu phát hành bởi công ty con, công ty liên kết của tổ chức tín dụng khác".

3. Điều 12 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Điều 12. Quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. 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 ngân hàng thương mại cam kết với bên mua, bên thuê mua (sau đây gọi là bên mua) về việc sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho 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 hoàn lại hoặc hoàn lại không đầy đủ số tiền đã nhận ứng trước và các khoản tiền khác theo hợp đồng mua, thuê mua nhà ở đã ký kết cho bên mua; chủ đầu tư phải nhận nợ và hoàn trả cho ngân hàng thương mại.

2. Công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:

a) Ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai là ngân hàng thương mại:

(i) Trong Giấy phép thành lập và hoạt động hoặc tại văn bản sửa đổi, bổ sung Giấy phép thành lập và hoạt động của ngân hàng thương mại có quy định nội dung hoạt động bảo lãnh ngân hàng;

(ii) Không bị cấm thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai trong giai đoạn bị kiểm soát đặc biệt.

b) 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 trang thông tin điện tử của Ngân hàng Nhà nước. Ngân hàng thương mại không còn đáp ứng quy định tại điểm a khoản 2 Điều này bị loại khỏi danh sách vẫn phải tiếp tục thực hiện các thỏa thuận, cam kết đã ký về bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt.

3. Ngân hàng thương mại xem xét, quyết định cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư khi:

a) Chủ đầu tư có đủ các điều kiện quy định tại Điều 10 Thông tư này (trừ trường hợp ngân hàng thương mại bảo lãnh cho chủ đầu tư trên cơ sở bảo lãnh đối ứng);

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.

4. 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 xem xét, thẩm định và quyết định cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư;

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:

(i) Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai được lập dưới hình thức thỏa thuận cấp bảo lãnh quy định tại khoản 11 Điều 3, Điều 14 Thông tư này và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 56 Luật kinh doanh bất động sản;

(ii) Số tiền bảo lãnh cho một dự án nhà ở hình thành trong tương lai tối đa bằng tổng số tiền chủ đầu tư được phép nhận ứng trước của bên mua theo quy định tại Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản và các khoản tiền khác chủ đầu tư có nghĩa vụ phải hoàn lại cho bên mua theo hợp đồng mua, thuê mua nhà ở đã ký kết khi đến thời hạn giao, nhận nhà đã cam kết nhưng chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho bên mua;

(iii) Thỏa thuận cấp bảo lãnh có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi toàn bộ các cam kết bảo lãnh cho bên mua hết hiệu lực theo quy định tại Điều 23 Thông tư này.

c) Ngân hàng thương mại phát hành cam kết bảo lãnh cho từng bên mua:

(i) Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, trong đó có quy định nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho bên mua khi đến thời hạn giao, nhận nhà đã cam kết nhưng chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho bên mua, chủ đầu tư phải gửi cho ngân hàng thương mại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở;

(ii) Trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, ngân hàng thương mại căn cứ hợp đồng mua, thuê mua nhà ở và thỏa thuận cấp bảo lãnh để phát hành cam kết bảo lãnh cho bên mua và gửi đến địa chỉ của bên mua;

(iii) Cam kết bảo lãnh được phát hành dưới hình thức thư bảo lãnh theo quy định tại điểm a khoản 12 Điều 3 và Điều 15 Thông tư này cho từng bên mua;

(iv) Thời hạn hiệu lực của cam kết bảo lãnh được xác định kể từ ngày phát hành cho đến thời điểm ít nhất sau 30 ngày kể từ thời hạn giao, nhận nhà đã cam kết quy định tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở.

5. Xác định số dư bảo lãnh:

a) Số dư bảo lãnh đối với chủ đầu tư là tổng số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước của các bên mua theo tiến độ đã thỏa thuận trước khi nhà ở được bàn giao và giảm dần khi nghĩa vụ bảo lãnh đối với bên mua chấm dứt theo quy định tại Điều 23 Thông tư này. Thời điểm ghi nhận số dư bảo lãnh đối với chủ đầu tư là thời điểm chủ đầu tư thông báo với ngân hàng thương mại số tiền đã nhận ứng trước của các bên mua quy định tại điểm b khoản này;

b) Ngân hàng thương mại và chủ đầu tư thỏa thuận về thời gian thông báo số tiền đã nhận ứng trước của các bên mua nhưng tối thiểu phải thông báo một lần vào ngày cuối cùng hàng tháng để làm cơ sở xác định số dư bảo lãnh. Chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền đã nhận ứng trước của các bên mua theo đúng thời gian thỏa thuận cho ngân hàng thương mại.

6. 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. Điều 34 được sửa đổi, bổ sung như sau:

a) Điểm b khoản 1 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"b) Phối hợp với Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng công bố danh sách ngân hàng thương mại theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này";

b) Điểm b khoản 2 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"b) Đầu mối tổng hợp, xem xét trình Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành quyết định công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Thông tư này và kịp thời điều chỉnh danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Thông tư này".

Điều 2.

Bãi bỏ Điều 22 của Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25 tháng 6 năm 2015 quy định về bảo lãnh ngân hàng.

Điều 3. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng, Vụ trưởng Vụ Tín dụng các ngành kinh tế, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thuộc Ngân hàng Nhà nước, Giám đốc Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng thành viên và Tổng giám đốc (Giám đốc) các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài chịu trách nhiệm tổ chức thi hành Thông tư này.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15/11/2017.

KT. THỐNG ĐỐC
PHÓ THỐNG ĐỐC

Nguyễn Đồng Tiến