

PHÂN TÍCH THÔNG TƯ 11/2022/TT-NHNN QUY ĐỊNH VỀ BẢO LÃNH NGÂN HÀNG



LuatVietnam.vn



1900 6192



Luật Việt Nam





PHÂN TÍCH

THÔNG TƯ 11/2022/TT-NHNN

QUY ĐỊNH VỀ BẢO LÃNH NGÂN HÀNG

Thông tư 11/2022/TT-NHNN về bảo lãnh ngân hàng được Ngân hàng Nhà nước ban hành ngày 30/9/2022 và có hiệu lực từ ngày 01/4/2023. Theo phân tích Thông tư 11/2022/TT-NHNN của LuậtVietnam thì dưới đây là những nội dung liên quan đến bảo lãnh ngân hàng sẽ tác động tới doanh nghiệp:

THÔNG TƯ 07/2015/TT-NHNN VÀ THÔNG TƯ 13/2017/TT-NHNN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG THÔNG TƯ 07/2015/TT-NHNN	THÔNG TƯ 11/2022/TT-NHNN	PHÂN TÍCH
1. Giải thích từ ngữ		
1.1. Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai		
Khoản 1 Điều 12 Thông tư 07/2015/TT-NHNN sửa đổi tại khoản 3 Điều 1 Thông tư 13/2017/TT-NHNN: 1. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (sau đây gọi là bảo lãnh	Khoản 4 Điều 3: 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	Chuyển nội dung định nghĩa về bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai sang quy định tại Điều 3 để phù hợp với tính chất giải thích từ ngữ, đồng thời sửa lại cách diễn đạt và bổ sung giải thích về trường hợp ngân hàng thương mại bảo lãnh trên cơ sở bảo lãnh đối ứng

<p>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.</p>	<p>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 về việc sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối 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>	
---	---	--

1.2. Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai

<p>Không quy định</p>	<p>Bổ sung khoản 13 Điều 3 quy định khái niệm Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:</p> <p>13. Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai là thỏa thuận cấp bảo lãnh giữa ngân hàng thương mại với chủ đầu tư và các bên liên quan khác (nếu có) về việc ngân hàng</p>	<p>Nhằm quy định rõ hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai là thỏa thuận cấp bảo lãnh quy định tại khoản 12 Điều này, tránh nhầm với khái niệm hợp đồng bảo lãnh là hình thức cam kết bảo</p>
-----------------------	---	---

thương mại chấp thuận bảo lãnh cho chủ đầu tư trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

lãnh quy định tại khoản 13 Điều này.

Lý do:

Trình tự bảo lãnh thường có 2 bước:

(1) Ngân hàng thương mại ký thỏa thuận cấp bảo lãnh với bên được bảo lãnh;

(2) Ngân hàng thương mại phát hành cam kết bảo lãnh (dưới hình thức hợp đồng bảo lãnh hoặc thư bảo lãnh) cho bên thụ hưởng bảo lãnh.

Đối chiếu với Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, chủ đầu tư trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại bảo lãnh nghĩa vụ tài chính đối với bên mua, thuê mua; Chủ đầu tư phải gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Theo đó, Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai là văn bản được ký trước khi chủ đầu tư bán nhà nên chính là thỏa thuận cấp bảo lãnh được thực hiện ở bước (1).

Sau khi chủ đầu tư ký hợp đồng mua, bán nhà thì mới xuất hiện bên mua nhà (là bên thụ hưởng bảo lãnh), lúc này ngân hàng thương mại mới có cơ sở phát hành cam

		kết bảo lãnh cho bên mua nhà.
1.3. Nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư		
Chưa có quy định	<p>Bổ sung khoản 15 Điều 3 quy định về nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư:</p> <p>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 chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ bên mua kể từ thời điểm thư bảo lãnh có hiệu lực và các khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở đã ký 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.</p>	Để thống nhất, phù hợp với quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản
2. Xác định số dư bảo lãnh		
<p>Điều 6 quy định:</p> <p>Số dư bảo lãnh đối với một khách hàng, một khách hàng và người có liên quan bao gồm số dư phát hành cam kết bảo lãnh, số dư phát hành cam kết bảo lãnh đối ứng, số dư phát hành cam kết xác nhận bảo lãnh cho khách hàng đó, khách hàng đó và người có liên</p>	<p>Bổ sung khoản 2, khoản 3 Điều 6 về thời điểm xác định số dư bảo lãnh:</p> <p>1. Số dư bảo lãnh đối với một khách hàng hoặc một khách hàng và người có liên quan bao gồm số dư phát hành cam kết bảo lãnh, số dư phát hành cam kết bảo lãnh đối ứng, số dư phát hành cam kết xác nhận bảo lãnh cho khách hàng đó, khách hàng đó và người có liên quan.</p> <p>2. Số dư bảo lãnh đối với một khách hàng hoặc một khách hàng và người có liên quan được tính từ ngày phát hành cam kết bảo lãnh.</p> <p>3. Số dư bảo lãnh trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai được</p>	Quy định này giúp tổ chức tín dụng thống nhất hạch toán số dư bảo lãnh đối với khách hàng đúng thời hạn.

quan.	xác định theo quy định tại khoản 8 Điều 13 Thông tư này.	
-------	--	--

3. Phương thức thực hiện bảo lãnh

Chưa có quy định	<p>Điều 9. Hoạt động bảo lãnh điện tử</p> <p>1. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và khách hàng được lựa chọn thực hiện hoạt động bảo lãnh ngân hàng qua việc sử dụng các phương tiện điện tử (sau đây gọi là hoạt động bảo lãnh điện tử).</p> <p>Việc thực hiện hoạt động bảo lãnh điện tử phải đảm bảo an ninh, an toàn, bảo vệ thông điệp dữ liệu và bảo mật thông tin phù hợp với quy định của pháp luật về phòng chống rửa tiền, giao dịch điện tử, hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước về quản lý rủi ro trong hoạt động ngân hàng điện tử và các văn bản pháp luật khác có liên quan.</p> <p>2. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tự quyết định biện pháp, hình thức, công nghệ thực hiện hoạt động bảo lãnh điện tử đối với toàn bộ hoặc từng khâu trong quy trình bảo lãnh, tự chịu rủi ro phát sinh (nếu có) và phải đáp ứng các yêu cầu tối thiểu sau:</p> <p>a) Có giải pháp, công nghệ kỹ thuật đảm bảo tính chính xác, bảo mật, an toàn trong quá trình thu thập, sử dụng, kiểm tra thông tin, dữ liệu;</p> <p>b) Có biện pháp kiểm tra, đối chiếu, cập nhật, xác minh thông tin, dữ liệu; có biện pháp ngăn chặn các hành vi giả mạo, can thiệp, chỉnh sửa làm sai lệch thông tin, dữ liệu;</p>	<p>Thông tư 07/2015/TT-NHNN không có quy định về phương thức phát hành bảo lãnh điện tử chỉ mới quy định trường hợp giao dịch thông qua mạng thông tin liên lạc quốc tế giữa các ngân hàng (khoản 5 Điều 15) nên cần bổ sung quy định phương thức phát hành bảo lãnh ngân hàng điện tử để tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng thực hiện bảo lãnh điện tử cho khách hàng phù hợp với thực tiễn cũng như quy định của pháp luật liên quan.</p>
------------------	--	---

c) Có biện pháp đánh giá, quản lý, kiểm soát rủi ro; phân công trách nhiệm cụ thể của từng bộ phận, cá nhân có liên quan trong hoạt động bảo lãnh điện tử và trong việc quản lý, giám sát rủi ro.

3. Trường hợp thực hiện nhận biết và xác minh thông tin nhận biết khách hàng qua phương tiện điện tử khi khách hàng lần đầu thiết lập mối quan hệ với tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài (trừ các trường hợp quy định tại điểm b và d khoản 4 Điều này), tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải có giải pháp, công nghệ kỹ thuật để thu thập, kiểm tra và đối chiếu thông tin, đảm bảo tối thiểu các yêu cầu sau:

a) Đối với khách hàng là cá nhân:

Đảm bảo sự khớp đúng giữa thông tin nhận biết khách hàng, dữ liệu sinh trắc học của khách hàng (là các yếu tố, đặc điểm sinh học gắn liền với khách hàng thực hiện định danh, khó làm giả, có tỷ lệ trùng nhau thấp như vân tay, khuôn mặt, mống mắt, giọng nói và các yếu tố sinh trắc học khác) với các thông tin, yếu tố sinh trắc học tương ứng trên giấy tờ cần thiết nhằm nhận biết khách hàng theo quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền, theo yêu cầu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoặc với dữ liệu định danh cá nhân được xác thực bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bởi tổ chức cung cấp dịch vụ xác thực điện tử theo quy định của pháp luật về

định danh và xác thực điện tử;

b) Đối với khách hàng là tổ chức:

(i) Thông tin về tổ chức: Đảm bảo sự khớp đúng giữa thông tin nhận biết khách hàng tổ chức theo quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền và tình trạng pháp lý của tổ chức (được thành lập hợp pháp, đang còn hoạt động theo quy định của pháp luật) với thông tin, dữ liệu từ Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp hoặc với thông tin, dữ liệu được xác thực bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bởi tổ chức cung cấp dịch vụ xác thực điện tử theo quy định của pháp luật về định danh và xác thực điện tử;

(ii) Thông tin về cá nhân đại diện hợp pháp của tổ chức thực hiện giao dịch: Thực hiện nhận biết và xác minh thông tin của cá nhân thực hiện giao dịch theo quy định về nhận biết và xác minh khách hàng cá nhân tại điểm a Khoản này đảm bảo khớp đúng với thông tin người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và văn bản ủy quyền (trong trường hợp được ủy quyền).

4. Trường hợp thực hiện nhận biết và xác minh thông tin nhận biết khách hàng qua phương tiện điện tử thì giá trị của mỗi cam kết bảo lãnh phát hành cho khách hàng cá nhân không được vượt quá 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng Việt Nam và cho khách hàng tổ chức không được vượt quá 45.000.000.000 (bốn mươi lăm tỷ)

đồng Việt Nam, trừ các trường hợp sau:

a) Thông tin nhận biết khách hàng được xác thực bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc được xác thực điện tử thông qua tổ chức cung cấp dịch vụ xác thực điện tử theo quy định của pháp luật về định danh và xác thực điện tử;

b) Khách hàng gửi đề nghị cấp bảo lãnh bằng điện xác thực thông qua hệ thống SWIFT;

c) Thông tin khách hàng và nghĩa vụ được bảo lãnh được đối chiếu khớp đúng thông qua Cổng thanh toán điện tử hải quan hoặc hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

d) Khách hàng sử dụng chữ ký số theo quy định của pháp luật khi đề nghị cấp bảo lãnh hoặc ký thỏa thuận cấp bảo lãnh với tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài;

đ) Khách hàng là tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

5. Hệ thống thông tin thực hiện hoạt động bảo lãnh điện tử phải tuân thủ theo quy định về bảo đảm an toàn hệ thống thông tin cấp độ 3 trở lên theo quy định của Chính phủ về bảo đảm an toàn hệ thống thông tin theo cấp độ và quy định của Ngân hàng Nhà nước về an toàn hệ thống thông tin trong hoạt động ngân hàng.

6. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải lưu trữ, bảo quản thông tin, dữ liệu bảo lãnh điện tử theo quy định của pháp luật, đảm bảo an toàn, bảo mật và được sao

	<p>lưu dự phòng đảm bảo tính đầy đủ, toàn vẹn của hồ sơ cho phép truy cập, sử dụng khi cần thiết hoặc để phục vụ công tác kiểm tra, đối chiếu, giải quyết tra soát, khiếu nại, tranh chấp và cung cấp thông tin khi có yêu cầu từ cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.</p>	
--	---	--

4. Yêu cầu đối với khách hàng

<p>Điều 10 Thông tư 07/2015/TT-NHNN được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 13/2017/TT-NHNN quy định:</p> <p>Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài xem xét, quyết định cấp bảo lãnh, bảo lãnh đối ứng, xác nhận bảo lãnh cho khách hàng khi khách hàng có đủ các điều kiện sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. 2. Nghĩa vụ được bảo lãnh là nghĩa vụ tài chính hợp pháp, trừ nghĩa vụ bảo lãnh thanh toán trái phiếu đối 	<p>Điều 11. Yêu cầu đối với khách hàng</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài xem xét, quyết định cấp bảo lãnh, bảo lãnh đối ứng, xác nhận bảo lãnh cho khách hàng khi khách hàng đáp ứng các yêu cầu sau đây: <ol style="list-style-type: none"> a) Có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; b) Nghĩa vụ được bảo lãnh là nghĩa vụ tài chính hợp pháp; c) Được tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cấp bảo lãnh đánh giá có khả năng hoàn trả lại số tiền mà tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải trả thay khi thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. 2. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài không được bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán trái phiếu của các doanh nghiệp phát hành với mục đích: cơ cấu lại các khoản nợ của chính doanh nghiệp phát hành; góp vốn, mua cổ phần tại doanh nghiệp khác và tăng quy mô vốn hoạt động. 	<p>Bổ sung thêm trường hợp tổ chức tín dụng không được bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán trái phiếu của các doanh nghiệp phát hành với mục đích góp vốn, mua cổ phần tại doanh nghiệp khác và tăng quy mô vốn hoạt động.</p>
---	--	---

<p>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</p> <p>3. Được tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cấp bảo lãnh đánh giá có khả năng hoàn trả lại số tiền mà tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải trả thay khi thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.</p>		
--	--	--

5. Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai

5.1. Điều kiện được thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai

<p>Khoản 2 Điều 12 Thông tư 07/2015/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 13/2017/TT-NHNN quy định:</p> <p>2. Công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ</p>	<p>Khoản 1 Điều 13 quy định:</p> <p>1. Ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai khi:</p> <p>a) 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</p>	
--	---	--

<p>năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:</p> <p>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:</p> <p>(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;</p> <p>(ii) Không bị cấm thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai trong giai đoạn bị kiểm soát đặc biệt.</p>	<p>ngân hàng;</p> <p>b) Không bị cấm, hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.</p>	<p>Bổ sung điều kiện không bị hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai</p>
--	---	---

5.2. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai

<p>Chưa có quy định</p>	<p>Bổ sung khoản 9, 10, 11 quy định quyền và nghĩa vụ của các bên:</p> <p>9. Ngân hàng thương mại có quyền và nghĩa vụ sau:</p> <p>a) Ngân hàng thương mại có quyền:</p>	<p>Để quy định rõ quyền và trách nhiệm của các bên</p>
-------------------------	--	--

(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 hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư;

(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 57 Luật Kinh doanh bất động sản hoặc bên mua không xuất trình được thư bảo lãnh mà ngân hàng thương mại đã phát hành cho người thụ hưởng là bên mua. .

b) Ngân hàng thương mại có nghĩa vụ:

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

(ii) Trường hợp ngân hàng thương mại và chủ đầu tư chấm dứt hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai trước thời hạn, chậm nhất vào ngày làm việc tiếp theo, ngân hàng thương mại phải thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của ngân hàng thương mại 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 ngân hàng thương mại 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 ngân hàng thương mại chấm dứt hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư. Đối với các thư bảo lãnh đã phát hành cho bên mua trước đó, ngân hàng thương mại 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.

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

a) Chủ đầu tư có quyền:

Đề nghị ngân hàng thương mại phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua thuộc dự án nhà ở hình thành trong tương lai được ngân hàng bảo lãnh trong thời hạn hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai có hiệu lực.

b) Chủ đầu tư có nghĩa vụ:

(i) Gửi thư bảo lãnh do ngân hàng thương mại phát hành cho bên mua sau khi nhận được từ ngân hàng thương mại (theo thỏa thuận);

(ii) Trường hợp ngân hàng thương mại và chủ đầu tư chấm dứt hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai 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

	<p>thời điểm ngân hàng thương mại (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;</p> <p>(iii) Thông báo chính xác cho ngân hàng thương mại số tiền đã nhận ứng trước của từng bên mua kể từ thời điểm thư bảo lãnh có hiệu lực.</p> <p>11. Bên mua có quyền:</p> <p>a) Được nhận thư bảo lãnh do ngân hàng thương mại phát hành từ ngân hàng thương mại hoặc chủ đầu tư gửi đến trong thời hạn hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai có hiệu lực và trước thời hạn giao, nhận nhà dự kiến quy định tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở;</p> <p>b) Yêu cầu ngân hàng thương mại 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 (nếu có).</p>	
--	---	--

6. Xem xét, thẩm định cấp bảo lãnh

<p>Khoản 2 Điều 13 Thông tư 07/2015/TT-NHNN quy định:</p> <p>Căn cứ tình hình thực tế nghiệp vụ bảo lãnh của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và đặc điểm cụ thể của từng nhóm khách hàng, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hướng dẫn cụ thể, công bố công</p>	<p>Khoản 2 Điều 14 quy định:</p> <p>Căn cứ tình hình thực tế nghiệp vụ bảo lãnh của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và đặc điểm cụ thể của từng nhóm khách hàng, từng phương thức thực hiện hoạt động bảo lãnh (bằng phương thức truyền thống hoặc phương tiện điện tử), tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hướng dẫn cụ thể về yêu cầu hồ sơ cần gửi tới tổ chức tín dụng,</p>	<p>Sửa đổi nhằm thống nhất với quy định về hình thức bảo lãnh điện tử và bổ sung thẩm định hồ sơ đề nghị bảo lãnh để làm rõ hơn việc thẩm định, xem xét cấp bảo lãnh.</p>
--	---	---

<p>khai về yêu cầu hồ sơ cần gửi tới để tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài xem xét cấp bảo lãnh.</p>	<p>chi nhánh ngân hàng nước ngoài để thẩm định, xem xét cấp bảo lãnh.</p>	
<p>7. Cam kết bảo lãnh</p>		
<p>Câu dẫn khoản 1 Điều 15 Thông tư 07/2015/TT-NHNN quy định:</p> <p>1. Cam kết bảo lãnh phải có các nội dung sau:</p>	<p>Câu dẫn khoản 1 Điều 16 quy định:</p> <p>1. Căn cứ thỏa thuận cấp bảo lãnh, bên bảo lãnh hoặc bên xác nhận bảo lãnh phát hành cam kết bảo lãnh cho bên nhận bảo lãnh với các nội dung sau:</p>	<p>Nhằm quy định rõ hơn các bước thực hiện hoạt động bảo lãnh, bao gồm:</p> <p>(i) Ký thỏa thuận cấp bảo lãnh;</p> <p>(ii) Phát hành cam kết bảo lãnh.</p>
<p>8. Thẩm quyền ký thỏa thuận cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh</p>		
<p>Điều 16 Thông tư 07/2015/TT-NHNN quy định:</p> <p>1. Thỏa thuận cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh phải được ký bởi người đại diện theo pháp luật hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.</p> <p>2. Việc ủy quyền ký thỏa thuận cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh phải được lập bằng văn bản và phù hợp với quy định của pháp luật.</p>	<p>Điều 17 quy định:</p> <p>1. Thỏa thuận cấp bảo lãnh và cam kết 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 chế nội bộ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.</p> <p>2. Việc sử dụng chữ ký điện tử và việc ủy quyền ký thỏa thuận cấp bảo lãnh và cam kết bảo lãnh thực hiện theo quy định của pháp luật.</p>	<p>Bổ sung quy định về việc sử dụng chữ ký điện tử trong cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh để phù hợp với hình thức thực hiện. Thông tư 07 chỉ mới quy định với văn bản giấy.</p>
<p>9. Phí bảo lãnh</p>		
<p>Khoản 2 Điều 18 Thông tư 07/2015/TT-NHNN quy định:</p>	<p>Khoản 2 Điều 19 quy định:</p> <p>Trường hợp thực hiện đồng bảo lãnh, các bên tham gia đồng bảo</p>	<p>Bổ quy định trường hợp đồng bảo lãnh thì phí bảo lãnh</p>

<p>2. Trường hợp thực hiện đồng bảo lãnh, trên cơ sở thỏa thuận về tỷ lệ tham gia đồng bảo lãnh và mức phí thu được của bên được bảo lãnh, các bên tham gia đồng bảo lãnh thỏa thuận mức phí bảo lãnh cho mỗi bên đồng bảo lãnh.</p>	<p>lãnh thỏa thuận mức phí bảo lãnh cho mỗi bên đồng bảo lãnh.</p>	<p>được tính trên cơ sở thỏa thuận về tỷ lệ tham gia đồng bảo lãnh và mức phí thu được của bên được bảo lãnh vì việc phân chia phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận.</p>
--	--	--

10. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

10.1. Hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

<p>Khoản 1 Điều 21 Thông tư 07/2015/TT-NHNN quy định:</p> <p>1. [...] Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được coi là hợp lệ khi bên bảo lãnh nhận được trong thời gian làm việc của bên bảo lãnh và trong thời hạn hiệu lực của cam kết bảo lãnh. Trường hợp gửi yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh dưới hình thức thư bảo đảm qua mạng bưu chính công cộng thì ngày bên bảo lãnh nhận được yêu cầu là ngày ký nhận thư bảo đảm.</p>	<p>Khoản 2 Điều 22 quy định:</p> <p>2. Hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hợp lệ khi:</p> <p>a) Bên bảo lãnh nhận được đủ hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong thời hạn hiệu lực của cam kết bảo lãnh, cụ thể:</p> <p>(i) Trường hợp gửi trực tiếp bằng văn bản thì phải trong thời gian làm việc của bên bảo lãnh;</p> <p>(ii) Trường hợp gửi dưới hình thức thư bảo đảm qua dịch vụ bưu chính thì ngày bên bảo lãnh nhận được yêu cầu là ngày ký nhận thư bảo đảm;</p> <p>(iii) Trường hợp gửi bằng phương tiện điện tử thì tính theo thời điểm bên bảo lãnh nhận được thông điệp dữ liệu theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.</p> <p>b) Đáp ứng đầy đủ các điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh quy định trong cam kết bảo lãnh.</p>	<p>Bổ sung quy định về thời điểm nhận hồ sơ khi gửi bằng phương tiện điện tử, đặc biệt, bổ sung quy định về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hợp lệ phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh quy định trong cam kết bảo lãnh.</p>
--	---	--

10.2. Hạch toán cho vay bắt buộc đối với bên bảo lãnh đối ứng

**- Điểm b khoản 2 Điều 21
Thông tư**

07/2015/TT-NHNN quy

định: Chậm nhất sau 5 ngày làm việc (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác) kể từ ngày bên bảo lãnh nhận được văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hợp lệ theo quy định tại khoản 1 Điều này, bên bảo lãnh thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ bảo lãnh đã cam kết với bên nhận bảo lãnh.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, bên bảo lãnh gửi văn bản yêu cầu bên bảo lãnh đối ứng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đã cam kết kèm hồ sơ theo thỏa thuận tại cam kết bảo lãnh đối ứng. Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối ứng được coi là hợp lệ khi bên bảo lãnh đối ứng nhận được trong thời gian làm việc của bên bảo lãnh đối ứng và trong thời hạn hiệu lực của cam kết bảo lãnh đối ứng. Trường hợp gửi yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối ứng dưới hình thức thư bảo đảm qua mạng bưu chính công cộng thì ngày bên bảo lãnh đối ứng nhận được yêu cầu là ngày ký nhận thư bảo đảm.

Chậm nhất sau 5 ngày làm việc (trừ trường hợp các

Điểm b khoản 2 Điều 22 quy định:

b) Trường hợp bảo lãnh đối ứng:

Trong vòng 5 ngày làm việc tiếp theo sau ngày bên bảo lãnh nhận được hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hợp lệ theo quy định tại khoản 2 Điều này, bên bảo lãnh yêu cầu bên bảo lãnh đối ứng thực hiện trả thay cho bên được bảo lãnh.

Bên bảo lãnh đối ứng thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ bảo lãnh đối ứng đã cam kết với bên bảo lãnh, đồng thời hạch toán ghi nợ vào tài khoản cho vay bắt buộc số tiền đã trả thay cho bên được bảo lãnh và thông báo cho bên được bảo lãnh biết. Bên được bảo lãnh có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ số tiền bên bảo lãnh đối ứng đã trả thay và số tiền lãi theo quy định tại khoản 5 Điều này.

Trường hợp bên bảo lãnh đối ứng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết với bên bảo lãnh thì bên bảo lãnh thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ bảo lãnh đã cam kết với bên nhận bảo lãnh, đồng thời bên bảo lãnh hạch toán ghi nợ vào tài khoản cho vay bắt buộc số tiền đã trả thay và thông báo cho bên bảo lãnh đối ứng biết. Bên bảo lãnh đối ứng có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ số tiền bên bảo lãnh đã trả thay và số tiền lãi theo quy định tại khoản 5 Điều này;

Quy định tại Thông tư 07 (điểm b khoản 2 Điều 21 và khoản 9 Điều 27) về việc bên bảo lãnh trả thay và hạch toán cho vay bắt buộc đối với bên bảo lãnh đối ứng không thống nhất. Cụ thể:

Điểm b khoản 2 Điều 21 Thông tư 07 quy định sau khi bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh (trả thay cho bên được bảo lãnh) thì sẽ yêu cầu bên bảo lãnh đối ứng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối ứng đã cam kết, **chậm nhất sau 5 ngày** nếu bên bảo lãnh đối ứng không thực hiện nghĩa vụ thì bên bảo lãnh sẽ hạch toán ghi nợ cho vay bắt buộc đối với bên bảo lãnh đối ứng. Quy định này là chưa phù hợp với bản chất và trình tự của hoạt động bảo lãnh trên cơ sở bảo lãnh đối ứng. Trong khi đó, khoản 9 Điều 27 quy định bên bảo lãnh hạch toán ghi nợ cho bên bảo lãnh đối ứng **ngay khi**

<p>bên có thỏa thuận khác) kể từ ngày bên bảo lãnh đối ứng nhận được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, bên bảo lãnh đối ứng thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ bảo lãnh đã cam kết với bên bảo lãnh, đồng thời hạch toán ghi nợ vào tài khoản cho vay bắt buộc số tiền đã trả thay cho bên được bảo lãnh và thông báo cho bên được bảo lãnh biết. Bên được bảo lãnh có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ số tiền bên bảo lãnh đối ứng đã trả thay và số tiền lãi theo quy định tại khoản 3 Điều này.</p> <p>- Khoản 9 Điều 27 quy định: Bên bảo lãnh hạch toán ghi nợ cho bên được bảo lãnh (trong trường hợp bảo lãnh ngân hàng) hoặc bên bảo lãnh đối ứng (trong trường hợp bảo lãnh trên cơ sở bảo lãnh đối ứng) ngay khi thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, yêu cầu bên được bảo lãnh hoặc bên bảo lãnh đối ứng hoàn trả số tiền mà bên bảo lãnh đã trả thay theo cam kết</p>		<p>thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.</p> <p>Do đó, Thông tư 11 đã sửa đổi quy định này.</p>
<p>11. Chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh</p>		
<p>Khoản 7 Điều 23 Thông tư 07 quy định trường hợp chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh gồm trường hợp quy</p>	<p>Bỏ nội dung này</p>	<p>Do nội dung Điều 22 (Điều 22 cũ tại Thông tư 07) đã bị bỏ theo quy định tại</p>

định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 22.		Thông tư 13/2017/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung Thông tư 07
--------------------------------------	--	--

12. Quy định nội bộ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài về bảo lãnh

<p>Điều 26 Thông tư 07 quy định:</p> <p>1. Căn cứ quy định tại Thông tư này và các quy định pháp luật liên quan, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải ban hành quy định nội bộ về nghiệp vụ bảo lãnh đối với tổ chức, cá nhân là người cư trú và tổ chức là người không cư trú phù hợp với quy định về cấp tín dụng, trong đó phải phân định giữa khâu thẩm định và xét duyệt cấp bảo lãnh.</p> <p>2. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài gửi 01 (một) bản quy định nội bộ nghiệp vụ bảo lãnh về Ngân hàng Nhà nước (Vụ Tín dụng các ngành kinh tế) chậm nhất 5 ngày làm việc kể từ khi ban hành hoặc sửa đổi, bổ sung.</p>	<p>Điều 26 quy định:</p> <p>1. Căn cứ quy định tại Thông tư này và các quy định pháp luật liên quan, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài ban hành quy định nội bộ về nghiệp vụ bảo lãnh đối với khách hàng (bao gồm cả nội dung quy định về bảo lãnh điện tử (nếu có), bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (nếu có), bảo lãnh đối với khách hàng là người không cư trú) phù hợp với quy định về cấp tín dụng, trong đó phải phân định trách nhiệm giữa khâu thẩm định và xét duyệt cấp bảo lãnh.</p> <p>2. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài gửi 01 (một) bản quy định nội bộ về nghiệp vụ bảo lãnh ngân hàng cho Ngân hàng Nhà nước (Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng hoặc Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh, thành phố) theo quy định của pháp luật có liên quan.</p>	<p>Bổ sung quy định nội bộ của tổ chức tín dụng phải có nội dung quy định về bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.</p> <p>Đơn vị nhận quy định nội bộ của tổ chức tín dụng là Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng hoặc Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh, thành phố thay vì Vụ Tín dụng các ngành kinh tế như tại Thông tư 07/2015/TT-NHNN để phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 4 Thông tư 22/2019/TT-NHNN.</p>
---	--	--

13. Quyền của bên xác nhận bảo lãnh

Khoản 4 Điều 29 Thông tư 07/2015/TT-NHNN quy định quyền:	Bỏ nội dung này	
--	-----------------	--

<p>4. Thỏa thuận với bên được bảo lãnh và/hoặc khách hàng về nghĩa vụ xác nhận bảo lãnh, trình tự, thủ tục hoàn trả đối với nghĩa vụ xác nhận bảo lãnh mà bên xác nhận bảo lãnh đã thực hiện đối với bên nhận bảo lãnh.</p>		
---	--	--

14. Nghĩa vụ của bên bảo lãnh, bên bảo lãnh đối ứng và bên xác nhận bảo lãnh

<p>Khoản 4 Điều 30 Thông tư 07 quy định:</p> <p>4. Chậm nhất sau 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản khiếu nại của bên nhận bảo lãnh về lý do từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, phải có văn bản trả lời bên khiếu nại.</p>	<p>Khoản 5 Điều 30 quy định:</p> <p>5. Trong vòng 05 ngày làm việc tiếp theo sau ngày nhận được văn bản khiếu nại của bên nhận bảo lãnh về lý do từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, phải có văn bản trả lời bên khiếu nại.</p>	<p>Rút ngắn thời gian phải có văn bản trả lời khiếu nại về lý do từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh từ 10 ngày làm việc xuống còn 05 ngày làm việc</p>
---	---	---

15. Quyền của bên nhận bảo lãnh

<p>Chưa quy định cụ thể</p>	<p>Bổ sung quy định về quyền của bên nhận bảo lãnh tại điểm b khoản 1 Điều 32:</p> <p>b) Khiếu nại bên bảo lãnh, bên xác nhận bảo lãnh trong vòng 05 ngày làm việc tiếp theo sau ngày nhận được thông báo từ chối của bên bảo lãnh, bên xác nhận bảo lãnh nếu lý do từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của các bên không phù hợp với điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh tại cam kết bảo lãnh</p>	<p>Nhằm quy định cụ thể hơn quyền khiếu nại của bên nhận bảo lãnh</p>
-----------------------------	--	---

16. Trách nhiệm của các đơn vị thuộc NHNN

<p>Khoản 1 Điều 34 Thông tư 07 quy định về trách nhiệm của Vụ Tín dụng đầu mối tiếp nhận văn bản quy định nội bộ về nghiệp vụ bảo lãnh của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.</p>	<p>Bỏ trách nhiệm tiếp nhận văn bản nội bộ của Vụ Tín dụng.</p>	<p>Phù hợp quy định tại Điều 4 Thông tư 22/2019/TT-NHNN.</p>
<p>Điều 34 Thông tư 07 chưa có quy định trách nhiệm của Cục Công nghệ tin học ngân hàng.</p>	<p>Bổ sung khoản 5 Điều 34 quy định trách nhiệm của Cục Công nghệ thông tin:</p> <p>5. Cục Công nghệ thông tin có trách nhiệm phối hợp với Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng kiểm tra việc tuân thủ các quy định về quản lý rủi ro trong hoạt động ứng dụng công nghệ thông tin triển khai nghiệp vụ bảo lãnh bằng phương tiện điện tử của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.</p>	<p>Thông tư bổ sung quy định về bảo lãnh điện tử, do đó, bổ sung trách nhiệm phối hợp của Cục Công nghệ thông tin với Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng trong việc kiểm tra sự tuân thủ quy định về giao dịch điện tử của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng.</p>
<p>17. Điều khoản chuyển tiếp</p>		
<p>Điểm b khoản 2 Điều 12 Thông tư 07/2015/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 13/2017/TT-NHNN quy định:</p> <p>[...] 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</p>	<p>Khoản 2 Điều 35 quy định:</p> <p>2. Các ngân hàng thương mại bị ngừng thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai do không còn đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 13 Thông tư này vẫn phải tiếp tục thực hiện các thỏa thuận, cam kết đã ký cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt. Việc sửa đổi, bổ sung các thỏa thuận cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh đã ký chỉ được thực hiện nếu nội dung sửa đổi, bổ sung không làm thay đổi quyền lợi</p>	<p>Khoản 2 Điều 35 Thông tư 11/2022/TT-NHNN bổ sung nội dung về việc sửa đổi, bổ sung đối với các cam kết bảo lãnh NOHTTTL tương tự như bảo lãnh chung quy định tại khoản 1 Điều này.</p>

hình thành trong tương lai cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt.	thụ hưởng bảo lãnh của bên mua và phù hợp với quy định tại Thông tư này.	
--	--	--

Trên đây là nội dung phân tích Thông tư 11/2022/TT-NHNN có hiệu lực từ ngày 01/4/2023.

NỘI DUNG CHI TIẾT VUI LÒNG XEM TOÀN VĂN CỦA VĂN BẢN



Luatvietnam.vn



1900 6192



[Luật Việt Nam](#)