Nội dung Thông tư 13/2017/TT-NHNN có một số các nội dung sửa đổi, bổ sung mới so với Thông tư 07/2015/TT-NHNN như sau:

Nội dung sửa đổi, bổ sung liên quan đến bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:

*a) Về công bố danh sách ngân hàng thương mại (NHTM) đủ năng lực bảo lãnh:*

Quy định Thống đốc NHNN sẽ ban hành quyết định công bố danh sách NHTM đủ năng lực. Cơ quan TTGSNH sẽ là đơn vị đầu mối tự rà soát các NHTM theo các tiêu chí để trình Thống đốc công bố danh sách và khi có sự thay đổi sẽ cập nhật và điều chỉnh lại danh sách; NHTM đủ năng lực phải đáp ứng 2 tiêu chí: (i) Trong Giấy phép thành lập và hoạt động hoặc tại văn bản sửa đổi, bổ sung Giấy phép thành lập và hoạt động 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) Về trình tự thực hiện bảo lãnh:*

Bước 1: NHTM thẩm định các điều kiện đối với chủ đầu tư để xem xét, quyết định cấp bảo lãnh.

Bước 2: NHTM 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.

Hợp đồng bảo lãnh được lập dưới hình thức thỏa thuận cấp bảo lãnh quy định tại Thông tư 07 và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 56 Luật kinh doanh bất động sản; Số tiền bảo lãnh cho một dự án 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; Hiệu lực của hợp đồng bảo lãnh chỉ hết khi toàn bộ các cam kết bảo lãnh cho bên mua hết hiệu lực.

Bước 3: NHTM phát hành cam kết bảo lãnh dưới hình thức thư bảo lãnh cho từng bên mua trong vòng 5 ngày làm việc kể từ khi nhận được hợp đồng mua, thuê mua nhà do chủ đầu tư gửi đến. Thông tư cũng quy định trách nhiệm của chủ đầu tư phải gửi cho NHTM hợp đồng mua, thuê mua nhà ở trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày ký.

*c) Về số dư bảo lãnh đối với chủ đầu tư:* Số dư bảo lãnh được xác định theo tiến độ nộp tiền cho chủ đầu tư và giảm dần khi nghĩa vụ bảo lãnh đối với bên mua chấm dứt theo quy định tại Điều 23 Thông tư 07; Thông tư quy định có độ trễ trong việc cập nhật số tiền đã nhận của chủ đầu tư nhằm tạo thuận lợi trong tác nghiệp của các NHTM và chủ đầu tư 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.

Các nội dung khác:

a) *Về chủ thể tham gia giao dịch bảo lãnh:* Chủ thể tham gia giao dịch bảo lãnh (bao gồm cả khách hàng được bảo lãnh và các bên có liên quan) là cá nhân, pháp nhân (cả trong nước và nước ngoài). 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.

*b) Về phạm vi nghĩa vụ được bảo lãnh:* Bổ sung nội dung quy định không cho phép 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. Nội dung bổ sung này nhằm đảm bảo đồng bộ các quy định của NHNN về việc kiểm soát hoạt động cấp tín dụng của TCTD đối với công ty con, công ty liên kết và hạn chế việc TCTD mua trái phiếu doanh nghiệp phát hành với mục đích cơ cấu lại các khoản nợ*.*

*c) Về quy định quan hệ giữa cam kết bảo lãnh và hợp đồng có nghĩa vụ được bảo lãnh:* Bổ sung quy định bãi bỏ Điều 22 Thông tư 07 quy định về quan hệ giữa cam kết bảo lãnh và hợp đồng có nghĩa vụ được bảo lãnh theo đề nghị của các TCTD để phù hợp với tính độc lập của bảo lãnh với nghĩa vụ được bảo lãnh.

LG