**Bảng 03**

**VỤ TÍN DỤNG CNKT** *Hà Nội, ngày 10 tháng 7 năm 2017*

**BẢNG TỔNG HỢP CÁC NỘI DUNG QUY ĐỊNH TẠI DỰ THẢO LẦN 3 (SO SÁNH VỚI DỰ THẢO LẦN 1)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Nội dung** | **Dự thảo lần 1** | **Dự thảo lần 3** | **Giải trình lý do/mục đích sửa đổi các nội dung tại dự thảo 3 so với dự thảo 1 trên cơ sở tiếp thu ý kiến góp ý của các đơn vị** |
| **A** | **Các nội dung về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (9 nội dung)** |
| **1** | **Về hình thức cam kết BL mua nhà ở TTL*****(Điều 12 khoản 2 TT07)*** | Cam kết BL mua nhà ở TTL chỉ thực hiện dưới hình thức thư bảo lãnh, không thực hiện dưới hình thức hợp đồng bảo lãnh.*(Điều 1 khoản 3 điểm 6.a)* | Giữ nguyên như dự thảo 1. |  |
| **2** | **Về cách tính số dư phát hành cam kết bảo lãnh cho chủ đầu tư****(*Điều 12 khoản 3 TT07)*** | Số dư bảo lãnh đối với chủ đầu tư được xác định bằng số tiền bên mua, bên thuê mua đã ứng trước cho chủ đầu tư trước khi nhà ở được bàn giao.*(Điều 1 khoản 3 điểm 8)* | Giữ nguyên dự thảo 1 và bổ sung nội dung:(i) Số dư giảm dần khi nghĩa vụ bảo lãnh đối với bên mua chấm dứt theo quy định tại Điều 23 Thông tư này.(ii) Chủ đầu tư thông báo cho NHTM theo định kỳ không quá một tháng một lần và tự chịu trách nhiệm trong việc thông báo chính xác số tiền và đúng thời hạn về việc đã nhận số tiền ứng trước. | (i) Bổ sung quy định các khoản giảm trừ được loại khỏi số dư bảo lãnh tương ứng với nghĩa vụ mà chủ đầu tư đã thực hiện/hoàn trả cho người mua, thuê mua nhà.(ii) Quy định độ trễ trong cập nhật, hạch toán số dư bảo lãnh do số lượng căn hộ nhiều, phương thức thanh toán đa dạng (chuyển khoản, tiền mặt, tài khoản có thể khác nhau), thời gian thanh toán phân bổ rải rác. |
| **3** | **Về thời hạn hiệu lực của cam kết BL mua nhà ở TTL*****(Điều 12 khoản 1.e TT07)*** | Thời hạn hiệu lực của cam kết BL mua nhà ở TTL được xác định bắt đầu chậm nhất kể từ ngày **bên mua, thuê mua nhà ở nộp tiền lần đầu cho chủ đầu tư** cho đến thời điểm ít nhất sau **30 ngày** kể từ ngày bàn giao nhà dự kiến quy định tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ký kết giữa chủ đầu tư và bên mua, thuê mua nhà.*(Điều 1 khoản 3 điểm 6.b)* | Sửa lại cam kết bảo lãnh bắt đầu có hiệu lực kể từ ngày phát hành. Quy định thời điểm chấm dứt vẫn giữ nguyên dự thảo 1.  | Để phù hợp với trình tự thực hiện bảo lãnh, dự thảo lần 3 đã sửa lại cam kết bảo lãnh bắt đầu có hiệu lực kể từ ngày phát hành. |
| **4** | **Về quy định tiêu chí lựa chọn NHTM đủ năng lực thực hiện BL mua nhà ở TTL*****(Điều 12 khoản 1.d TT07)*** | Tiêu chí lựa chọn NHTM đủ năng lực thực hiện bảo lãnh: được thực hiện hoạt động bảo lãnh ghi trong giấy phép; không bị kiểm soát đặc biệt, không trong giai đoạn bị sáp nhập theo quyết định của NHNN khi thực hiện hoạt động bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.*(Điều 1 khoản 3 điểm 1)* | Bỏ điều kiện: Được thực hiện hoạt động bảo lãnh ghi trong giấy phép.Thêm điều kiện: Không trong giai đoạn bị hợp nhất theo quyết định của NHNN. | ***-*** Bỏ điều kiện trong giấy phép có nội dung được thực hiện hoạt động bảo lãnh ngân hàng vì quy định này có thể dẫn tới cách hiểu chỉ TCTD thực hiện bảo lãnh bất động sản mới cần được NHNN cho phép thực hiện hoạt động bảo lãnh ngân hàng.- Bổ sung điều kiện: Không bị hợp nhất vì theo quy định tại Điều 56 Luật KDBĐS chỉ các NHTM có năng lực mới được thực hiện bảo lãnh. Trong khi trên thực tế, ngân hàng bị hợp nhất thường là những ngân hàng rơi vào tình trạng yếu kém nên bị hợp nhất, sáp nhập vào ngân hàng khác. Do đó, sẽ không đủ điều kiện để thực hiện bảo lãnh. |
| **5** | **Về công bố danh sách NHTM thực hiện bảo lãnh*****(Điều 34 khoản 1.b TT07)*** | Danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện BL mua nhà ở TTL do Thống đốc NHNN quy định trong từng thời kỳ. CQTTGSNH là đầu mối tổng hợp, trình Thống đốc NHNN công bố danh sách NHTM có đủ năng lực bảo lãnh cho chủ đầu tư.*(Điều 1 khoản 3 điểm 2)* |  Giữ nguyên như dự thảo 1. |  |
| **6** | **Về đánh giá chủ đầu tư BĐS để xem xét cấp bảo lãnh*****(Điều 12 khoản 1.c TT07)*** | NHTM đánh giá chủ đầu tư có khả năng thực hiện đúng tiến độ dự án và sử dụng số tiền ứng trước, các khoản tiền khác của bên mua, bên thuê mua đã trả cho chủ đầu tư đúng mục đích (trừ trường hợp NHTM thực hiện bảo lãnh cho chủ đầu tư trên cơ sở bảo lãnh đối ứng của bên bảo lãnh đối ứng).*(Điều 1 khoản 3 điểm 4)* | Bỏ toàn bộ điều kiện này, chỉ còn điều kiện:“*Ngoài các điều kiện bảo lãnh quy định tại Điều 10 Thông tư này, chủ đầu tư (bên được bảo lãnh) phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện về bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh quy định tại Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014*”. | Việc đánh giá các điều kiện đối với chủ đầu tư tại dự thảo 1 chỉ phù hợp đối với ngân hàng cho vay, trường hợp bảo lãnh thì chủ đầu tư chỉ cần tuân thủ các điều kiện quy định tại Điều 10 Thông tư 07 và Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 (là điều kiện tiên quyết, đảm bảo chủ đầu tư đã đủ điều kiện bán nhà theo quy định pháp luật, từ đó mới có cơ sở để NHTM bảo lãnh cho chủ đầu tư để tiến hành bán nhà). |
| **7** | **Về trình tự, thủ tục cấp bảo lãnh mua nhà ở TTL**  | *Hướng dẫn theo mục 1.3 Công văn 9233/NHNN-TD ngày 03/12/2015 của NHNN. Cụ thể:* *(1)* *NHTM và chủ đầu tư ký kết thỏa thuận cấp bảo lãnh; (2) Chủ đầu tư và người mua nhà ký Hợp đồng mua bán nhà; (3)* *NHTM phát hành cam kết bảo lãnh (thư bảo lãnh) cho bên mua nhà.**(Điều 1 khoản 3 điểm 7)* | Trình tự tại dự thảo 3 vẫn tuân thủ trình tự như dự thảo lần 1, chỉ thay cụm từ “**Thỏa thuận cấp bảo lãnh**” thành “**Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai**” | Thay cụm từ “Thỏa thuận cấp bảo lãnh” thành “Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai” để tuân thủ Luật kinh doanh BĐS và ý kiến của Ủy ban kinh tế quốc hội về hình thức văn bản là hợp đồng bảo lãnh.  |
| **8** | **Về số tiền bảo lãnh cho dự án nhà ở hình thành trong tương lai** | 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 ứng trước của bên mua, thuê mua nhà trước khi nhà ở được bàn giao theo quy định của pháp luật liên quan.*(Điều 1 khoản 3 điểm 6.c)* | Bổ sung số tiền bảo lãnh bao gồm cả **các khoản tiền khác** chủ đầu tư có nghĩa vụ phải hoàn lại 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. | Để phù hợp với Điều 56 Luật KDBĐS quy định bên bảo lãnh có trách nhiệm **hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng** theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết. Do vậy, NHTM có thể bảo lãnh cả các khoản lãi, tiền phạt vi phạm hợp đồng nên dẫn đến số tiền lớn hơn số tiền chủ đầu tư được phép ứng trước của bên mua, thuê mua nhà. |
| **9** | **Về quy định chuyển tiếp:** | Không có nội dung quy định khi phát sinh trường hợp NHTM bị loại khỏi danh sách đủ năng lực được bảo lãnh. | Ngân hàng thương mại không còn đáp ứng quy định đủ năng lực bảo lãnh 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.  | Bổ sung quy định chuyển tiếp đối với TCTD bị ngừng thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản do không còn đáp ứng điều kiện thực hiện bảo lãnh theo Điều 12 Thông tư (như trường hợp NH Đông Á, Xây dựng). |
| **B** | **Các nội dung khác của Thông tư 07 (6 nội dung)** |
| **10** | **Về thay đổi chủ thể tham gia giao dịch bảo lãnh*****(Khoản 3 Điều 2 TT07)*** | Không sửa đổi nội dung này |  **Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 2 như sau:** “3. Các cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến nghiệp vụ bảo lãnh bao gồm: cá nhân, pháp nhân là người cư trú, người không cư trú; chi nhánh ngân hàng nước ngoài”. | Bộ Luật dân sự quy định chủ thể tham gia giao dịch dân sự chỉ bao gồm cá nhân, pháp nhân. Do đó, dự thảo lần 3 đã bổ sung nội dung quy định các bên trong quan hệ bảo lãnh chỉ bao gồm cá nhân, pháp nhân và chi nhánh ngân hàng nước ngoài. |
| **11** | **Về phạm vi nghĩa vụ được bảo lãnh** | Không sửa đổi nội dung này | **Sửa đông sửa đổi nộoản 2 Đig sửa đổi nội** “Nghĩa vửa đổi nội ung nàyịnh các bên trong quan hệ bảo lãnnghĩa vghĩảo 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 để thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thống đốc Nguyễn Thị Hồng tại Tờ trình số 189/TTr-CSTT3 ngày 19/6/2017 của Vụ CSTT về việc sửa đổi quy định tại Thông tư 07 để đảm bảo đồng bộ các quy định của NHNN về việc hạn chế tình trạng lách luật vượt quá giới hạn, tỷ lệ cấp tín dụng của TCTD để bơm vốn cho các công ty sân sau của các TCTD và hạn chế việc TCTD mua trái phiếu doanh nghiệp phát hành với mục đích cơ cấu lại các khoản nợ*.* |
| **12** | **Về thời điểm tính số dư phát hành cam kết bảo lãnh nói chung*****(Điều 6 TT07)*** | Số dư bảo lãnh được tính kể từ ngày: (1) phát hành cam kết bảo lãnh cho khách hàng hoặc (2) cam kết bảo lãnh có hiệu lực**.***(Điều 1 khoản 1)* | Bỏ nội dung này, không sửa đổi, vẫn giữ nguyên như Thông tư 07. | Do chọn phương án 1 như quy định tại Điều 6 Thông tư 07. |
| **13** | **Về bảo lãnh cho khách hàng là người không cư trú*****(Điều 11 TT07)*** | Sửa đổi các cụm từ tại khoản 3, 4 Điều 11 Thông tư 07 về “người không cư trú tại VN”, “người không cư trú tại nước ngoài”, “bên được bảo lãnh tại VN”.*(Điều 1 khoản 2)* | Bỏ nội dung này, không sửa đổi, vẫn giữ nguyên như Thông tư 07 | Về bản chất, nội dung sửa đổi tại dự thảo lần 1 chỉ là chỉnh sửa câu chữ, về việc này NHNN đã có giải đáp cho các TCTD trên website NHNN, do đó, không cần thiết sửa đổi nên dự thảo 3 đã bỏ nội dung này. |
| **14** | **Quy định bên bảo lãnh trả thay và hạch toán cho vay bắt buộc đối với bên bảo lãnh đối ứng*****(Điều 21 khoản 2 điểm b và Điều 27 khoản 9 TT07)*** | Quy định sau khi bên bảo lãnh trả thay cho bên được bảo lãnh thì sau 5 ngày nếu bên bảo lãnh đối ứng không hoàn trả thì bên bảo lãnh mới hạch toán cho vay bắt buộc đối với bên bảo lãnh đối ứng*(Điều 1 khoản 6)* | Bỏ nội dung này. | Vẫn giữ nguyên quy định về hạch toán ghi nợ cho bên được bảo lãnh hoặc bên bảo lãnh đối ứng ngay khi bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ trả thay để quản lý dư cấp tín dụng cho bên bảo lãnh đối ứng. |
| **15** | **Về quy định quan hệ giữa cam kết bảo lãnh và hợp đồng có nghĩa vụ được bảo lãnh (Điều 22 Thông tư 07)** | Không sửa đổi nội dung này | **Bãi bỏ Điều 22.** | 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 để phù hợp với tính độc lập của bảo lãnh với nghĩa vụ được bảo lãnh. Quy định Điều 22 Thông tư 07 là để phù hợp với Điều 15 Nghị định 163 về giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, trên thực tế, tại thời điểm ngân hàng bảo lãnh nhận được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả thay của bên thụ hưởng thì bên bảo lãnh chưa thể xác định được hợp đồng giữa khách hàng và bên thụ hưởng có bị vô hiệu nay không (việc tuyên hợp đồng dân sự vô hiệu không do các bên tự thỏa thuận mà do tòa án quyết định). Trong khi bên bảo lãnh không được phép trì hoãn thời gian thực hiện trả thay nếu bên thụ hưởng đã gửi yêu cầu đòi tiền phù hợp với cam kết bảo lãnh (quy định tại Điều 21 Thông tư 07 là trong vòng 5 ngày). Như vậy, nếu sau khi bên bảo lãnh thực hiện trả thay cho khách hàng và hợp đồng của khách hàng và bên bảo lãnh bị tòa tuyên vô hiệu thì có thể dẫn đến bên bảo lãnh không có quyền đòi nợ (hạch toán cho vay bắt buộc) đối với khách hàng. |