**BẢNG TỔNG HỢP SO SÁNH NỘI DUNG SỬA ĐỔI THÔNG TƯ 07, THÔNG TƯ 13**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Nội dung quy định tại TT07 (đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 13)** | **Nội dung quy định tại dự thảo TT lần 1** | **Lý do sửa đổi, bổ sung** |
| **1** | **Về giải thích từ ngữ** |
| **1.1** | **Khoản 1 Điều 12 Thông tư 07 quy định về khái niệm “Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai”:***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.  | **Chuyển và giữ nguyên nội dung khoản 1 Điều 12 Thông tư 07 sang quy định tại khoản 4 Điều 3 dự thảo Thông tư:***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. | Để phù hợp với tính chất giải thích từ ngữ tại Điều 3. |
| **1.2** | **Khoản 13 Điều 3 Thông tư 07 quy định:** *Cam kết bảo lãnh* là cam kết do bên bảo lãnh hoặc bên bảo lãnh đối ứng hoặc bên xác nhận bảo lãnh phát hành theo một trong các hình thức sau: | **Chuyển và giữ nguyên nội dung khoản 4 điểm c(iii) Điều 12 TT 07 sang quy định tại khoản 13 Điều 3 dự thảo TT:**Cam kết bảo lãnh là cam kết do bên bảo lãnh hoặc bên bảo lãnh đối ứng hoặc bên xác nhận bảo lãnh phát hành theo một trong các hình thức sau (trừ bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai chỉ phát hành theo hình thức thư bảo lãnh): | Để dễ tham chiếu khi thực hiện.  |
| **1.3** | Chưa có quy định  | **Bổ sung khoản 14 Điều 3 quy định khái niệm Hợp đồng bảo lãnh NOHTTTL**: *14.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) hoặc giữa ngân hàng thương mại với bên bảo lãnh đối ứng cho chủ đầu tư về việc ngân hàng thương mại chấp thuận bảo lãnh cho chủ đầu tư trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. | Dự thảo bổ sung giải thích từ ngữ nhằm quy định rõ cụm từ quy định tại Điều 56 Luật KDBĐS: “**Hợp đồng bảo lãnh NOHTTTL”** 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 lãnh**) quy định tại khoản 13 Điều này. Lý do:Thông tư 07 quy định trình tự thực hiện bảo lãnh thông thường có 2 bước như sau: (1) NHTM ký **thỏa thuận cấp bảo lãnh** với bên được bảo lãnh; (2) NHTM phát hành **cam kết bảo lãnh** (dưới hình thức **hợp đồng bảo lãnh** hoặc **thư bảo lãnh**) cho bên thụ hưởng bảo lãnh. Khi bảo lãnh cho chủ đầu tư, trình tự thực hiện cũng tuân thủ như trên, đồng thời phù hợp với quy định tại Luật KDBĐS. Theo đó, Điều 56 Luật KDBĐS quy định chủ đầu tư **trước khi bán** NOHTTTL phải được NHTM 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** NOHTTTL. Theo quy định trên, **Hợp đồng bảo lãnh NOHTTTL** 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) thì NHTM mới có cơ sở phát hành **cam kết bảo lãnh** cho bên mua nhà.  |
| **1.4** | Chưa có quy định | **Bổ sung Khoản 15 Điều 3 quy định khái niệm “Bảo lãnh có yếu tố nước ngoài”:** 15. *Bảo lãnh có yếu tố nước ngoài* là hoạt động bảo lãnh đối với nghĩa vụ được bảo lãnh phát sinh từ các giao dịch dân sự có yếu tố nước ngoài theo quy định tại Bộ Luật dân sự.  | Bổ sungnhằm quy định rõ khái niệm bảo lãnh có yếu tố nước ngoài để có căn cứ chọn ngôn ngữ khi phát hành cam kết bảo lãnh có yếu tố nước ngoài quy định tại Điều 7: *“…Trường hợp bảo lãnh có yếu tố nước ngoài, các bên liên quan được thỏa thuận sử dụng tiếng nước ngoài…”*.Theo đó, Điều 663 Bộ Luật dân sự 2015 (có hiệu lực từ 01/01/2017) quy định: “*Quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài là quan hệ dân sự thuộc một trong các trường hợp sau đây:**a) Có ít nhất một trong các bên tham gia là cá nhân, pháp nhân nước ngoài;**b) Các bên tham gia đều là công dân Việt Nam, pháp nhân Việt Nam nhưng việc xác lập, thay đổi, thực hiện hoặc chấm dứt quan hệ đó xảy ra tại nước ngoài;**c) Các bên tham gia đều là công dân Việt Nam, pháp nhân Việt Nam nhưng đối tượng của quan hệ dân sự đó ở nước ngoài”*. |
| **2** | **Về xác định số dư bảo lãnh đối với khách hàng:** |
|  | **Điều 6 Thông tư 07 quy định:** 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 quan. | **Bổ sung khoản 2, khoản 3 Điều 6 dự thảo quy định thời điểm xác định số dư bảo lãnh:**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.2. Số dư bảo lãnh đối với khách hàng chỉ được tính kể từ ngày có hiệu lực của cam kết bảo lãnh phát hành cho khách hàng**.**3. Số dư bảo lãnh đối với chủ đầu tư trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 13 Thông tư này. | Có căn cứ để TCTD thống nhất hạch toán số dư bảo lãnh đối với khách hàng đúng thời hạn. |
| **3** | **Về phương thức thực hiện hoạt động bảo lãnh:** |
|  | **Thông tư 07 chưa có nội dung này.** | **Bổ sung Điều 9 dự thảo quy định phương thức thực hiện hoạt động bảo lãnh nhằm quy định rõ hoạt động bảo lãnh ngân hàng được thực hiện bằng phương thức giao dịch điện tử:**1. Các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được quyền lựa chọn thực hiện nghiệp vụ bảo lãnh ngân hàng bằng phương tiện điện tử hoặc giao dịch theo phương thức truyền thống bằng văn bản theo thỏa thuận với các bên liên quan và có giá trị như nhau.2. Việc thực hiện nghiệp vụ bảo lãnh ngân hàng bằng phương tiện điện tử do các bên tự thỏa thuận, tự chịu trách nhiệm, đảm bảo an ninh, an toàn, bảo vệ thông điệp dữ liệu và bảo mật thông tin phù hợp hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước về quản lý rủi ro và quy định của Luật Giao dịch điện tử và các văn bản có liên quan.  | Căn cứ nhu cầu thực tế của các TCTD và các quy định pháp luật liên quan đến giao dịch điện tử và hướng dẫn của NHNN (Luật Giao dịch điện tử, Điều 97 Luật các TCTD quy định hoạt động ngân hàng điện tử: *“TCTD được thực hiện các hoạt động kinh doanh qua việc sử dụng các phương tiện điện tử theo hướng dẫn của NHNN về quản lý rủi ro và quy định của pháp luật về giao dịch điện tử”;* Khoản 3 Điều 3 Nghị định 35/2007/NĐ-CP ngày 8/03/2007 về giao dịch điện tử trong hoạt động ngân hàng, quy định “*Các cơ quan, tổ chức, cá nhân được quyền lựa chọn giao dịch bằng phương tiện điện tử hoặc giao dịch theo phương thức truyền thống, trừ trường hợp có quy định khác của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước”;* Nghị định 130/2018/NĐ-CP ngày 27/9/2018 quy định chi tiết Luật giao dịch điện tử về chữ ký số và dịch vụ chứng thực chữ ký số; các Thông tư hướng dẫn của NHNN (Quyết định 35/2006/QĐ-NHNN ngày 31/7/2006 ban hành quy định về các nguyên tắc quản lý rủi ro trong hoạt động ngân hàng điện tử, Thông tư 18/2018/TT-NHNN ngày 21/8/2018 quy định về bảo đảm an toàn hệ thống thông tin trong hoạt động ngân hàng, Thông tư 35/2016/TT-NHNN ngày 29/12/2016 (Thông tư 35/2018/TT-NHNN ngày 24/12/2018 sửa đổi, bổ sung Thông tư 35/2016/TT-NHNN) quy định về an toàn, bảo mật cho việc cung cấp dịch vụ ngân hàng trên internet), các TCTD được phép lựa chọn thực hiện hoạt động ngân hàng qua phương thức giao dịch điện tử, đảm bảo tuân thủ quy định tại Luật các TCTD, quy định về quản lý rủi ro, pháp luật về giao dịch điện tử.Hiện Thông tư 07 không có quy định về phương thức phát hành bảo lãnh điện tử, mà mới quy định trường hợp giao dịch thông qua mạng thông tin liên lạc quốc tế giữa các ngân hàng, nên cần bổ sung quy định phương thức phát hành bảo lãnh ngân hàng bằng điện tử để tạo điều kiện cho các TCTD thực hiện bảo lãnh điện tử cho khách hàng phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan. Dự thảo chỉ quy định nguyên tắc, do các quy định về giao dịch điện tử trong hoạt động ngân hàng nói chung và hoạt động bảo lãnh nói riêng đã được quy định cụ thể:- Nghị định 35/2007/NĐ-CP quy định về: điều kiện cung cấp giao dịch điện tử; chứng thực, sử dụng chữ ký điện tử; các nội dung về chứng từ điện tử: nguyên tắc lập, nội dung, định dạng, kiểm soát, mã hóa, hiệu lực, gửi nhận, ghi nhật ký, bảo quản, lưu trữ, tiêu hủy, trách nhiệm đối với chứng từ điện tử,...- Nghị định 130/2018/NĐ-CP quy định về chữ ký số và chứng thực chữ ký số trong giao dịch điện tử. - QĐ 35/2006/QĐ-NHNN quy định về các nguyên tắc quản lý rủi ro trong hoạt động ngân hàng điện tử như: xây dựng phương án, chính sách quản lý rủi ro, phân định trách nhiệm, quyền hạn từng bộ phận, bảo vệ dữ liệu, kiểm tra, kiểm soát nội bộ,...  |
| **4** | **Về bảo lãnh đối với khách hàng là người không cư trú:** |
|  | **Điều 11 Thông tư 07 quy định:**1. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài chỉ được bảo lãnh cho khách hàng tổ chức là người không cư trú. Việc bảo lãnh cho khách hàng tổ chức là người không cư trú phải đáp ứng một trong những điều kiện dưới đây:a) Khách hàng là doanh nghiệp thành lập và hoạt động tại nước ngoài có vốn góp của doanh nghiệp Việt Nam dưới hình thức đầu tư quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 52 Luật Đầu tư 2014 hoặc dưới hình thức đầu tư trực tiếp khác tại nước ngoài theo pháp luật của nước tiếp nhận đầu tư;b) Khách hàng ký quỹ đủ 100% giá trị bảo lãnh;c) Bên nhận bảo lãnh là người cư trú.2. Trường hợp khách hàng là tổ chức tín dụng ở nước ngoài thì không phải thực hiện quy định tại khoản 1 Điều này.3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài khi thực hiện bảo lãnh cho khách hàng tổ chức là người không cư trú phải tuân thủ các quy định sau:a) Được Ngân hàng Nhà nước cho phép hoạt động ngoại hối cơ bản trên thị trường trong nước (đối với trường hợp bảo lãnh cho người không cư trú tại Việt Nam) và hoạt động ngoại hối cơ bản trên thị trường quốc tế (đối với trường hợp bảo lãnh cho người không cư trú ở nước ngoài);b) Tuân thủ quy định tại các Điều 126, Điều 127, Điều 128 và Điều 130 Luật các tổ chức tín dụng và hướng dẫn thực hiện các quy định này của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thực hiện bảo lãnh cho khách hàng;c) Có quy trình đánh giá, quản lý rủi ro tín dụng, trong đó có rủi ro trong bảo lãnh đối với người không cư trú;d) Đối với chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải tuân thủ quy định tại khoản 4 Điều này. 4. Chi nhánh ngân hàng nước ngoài không được bảo lãnh bằng ngoại tệ đối với khách hàng tổ chức là người không cư trú ở nước ngoài, trừ các trường hợp sau:a) Bảo lãnh cho bên được bảo lãnh tại Việt Nam trên cơ sở bảo lãnh đối ứng của tổ chức tín dụng ở nước ngoài;b) Xác nhận bảo lãnh cho nghĩa vụ bảo lãnh của tổ chức tín dụng ở nước ngoài đối với bên được bảo lãnh tại Việt Nam. | **Sửa đổi Điều 12 dự thảo như sau:**1. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài chỉ được bảo lãnh cho khách hàng là người không cư trú là pháp nhân (gọi tắt là pháp nhân nước ngoài). Việc bảo lãnh cho khách hàng là pháp nhân nước ngoài (trừ trường hợp khách hàng là tổ chức tín dụng ở nước ngoài) phải đáp ứng một trong những điều kiện dưới đây:a) Khách hàng là doanh nghiệp thành lập và hoạt động tại nước ngoài có vốn góp của doanh nghiệp Việt Nam dưới hình thức đầu tư quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 52 Luật Đầu tư hoặc dưới hình thức đầu tư trực tiếp khác tại nước ngoài theo pháp luật của nước tiếp nhận đầu tư;b) Khách hàng ký quỹ đủ 100% giá trị bảo lãnh;c) Bên nhận bảo lãnh là người cư trú.2. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được bảo lãnh cho khách hàng là pháp nhân nước ngoài bằng đồng Việt Nam hoặc ngoại tệ. Chi nhánh ngân hàng nước ngoài chỉ được bảo lãnh bằng ngoại tệ cho khách hàng là pháp nhân nước ngoài khi bên nhận bảo lãnh là người cư trú.3. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài khi thực hiện bảo lãnh bằng ngoại tệ cho khách hàng là pháp nhân nước ngoài phải tuân thủ các quy định sau:a) Được Ngân hàng Nhà nước cho phép hoạt động ngoại hối cơ bản trên thị trường trong nước (đối với trường hợp bên nhận bảo lãnh là người cư trú) và hoạt động ngoại hối cơ bản trên thị trường quốc tế (đối với trường hợp tổ chức tín dụng cấp bảo lãnh cho bên nhận bảo lãnh là người không cư trú);b) Tuân thủ quy định tại các Điều 126, Điều 127, Điều 128 và Điều 130 Luật các tổ chức tín dụng và hướng dẫn thực hiện các quy định này của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thực hiện bảo lãnh cho khách hàng; Tuân thủ quy định pháp luật về hướng dẫn một số nội dung về quản lý ngoại hối đối với việc cho vay ra nước ngoài và thu hồi nợ bảo lãnh cho người không cư trú; c) Có quy trình đánh giá, quản lý rủi ro tín dụng, trong đó có rủi ro trong bảo lãnh đối với người không cư trú. | Dự thảo không sửa đổi nội dung, nội hàm quy định mà chỉ thay đổi cách diễn đạt nhằm quy định được rõ ràng, cụ thể như sau:- Gộp khoản 1, khoản 2 Thông tư 07 thành khoản 1 tại dự thảo, đồng thời thay cụm từ tổ chức là người không cư trú thành pháp nhân nước ngoài để phù hợp với quy định tại Điều 3 Bộ Luật dân sự về chủ thể tham gia giao dịch dân sự chỉ bao gồm cá nhân, pháp nhân. - Khoản 4 Thông tư 07 được sửa thành khoản 2 dự thảo cho dễ hiểu. Quy định này để hướng dẫn phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 123 Luật các TCTD và Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 21/2014/TT-NHNN ngày 14/8/2014 quy định về phạm vi hoạt động ngoại hối cơ bản trên thị trường quốc tế của chi nhánh NHNNg. Theo đó, Luật các TCTD quy định chi nhánh NHNNg chỉ được bảo lãnh bằng ngoại tệ trên thị trường quốc tế cho khách hàng tại VN, còn các giao dịch bảo lãnh bằng ngoại tệ trên thị trường trong nước thì không bị hạn chế đối tượng khách hàng.Do đó, khoản 4 Điều 11 Thông tư 07 quy định chi nhánh NHNNg không được bảo lãnh bằng ngoại tệ cho khách hàng là người không cư trú hoạt động kinh doanh tại nước ngoài (vì đây là hoạt động trên thị trường quốc tế), trừ trường hợp phát hành bảo lãnh trên cơ sở bảo lãnh đối ứng hoặc phát hành xác nhận bảo lãnh mà bên được bảo lãnh hoạt động kinh doanh tại VN (bên được bảo lãnh hoạt động kinh doanh trên thị trường trong nước).Căn cứ quy định này, chi nhánh NHNNg chỉ được bảo lãnh bằng ngoại tệ cho người không cư trú khi giao dịch bảo lãnh được phát hành cho các giao dịch kinh doanh được thực hiện tại Việt Nam, tức là bên nhận bảo lãnh là người cư trú. Do đó, dự thảo đã sửa quy định này theo hướng Chi nhánh NHNNg chỉ được bảo lãnh bằng ngoại tệ cho khách hàng là pháp nhân nước ngoài khi bên nhận bảo lãnh là người cư trú.- Khoản 3 Thông tư 07 được sửa tương ứng thành khoản 3 dự thảo quy định áp dụng đối với trường hợp TCTD thực hiện bảo lãnh bằng ngoại tệ; Thay thế các cụm từ: người không cư trú tại VN, người không cư trú tại nước ngoài, bên được bảo lãnh tại VN thành các cụm từ: người cư trú, người không cư trú phù hợp quy định tại pháp lệnh ngoại hối. |
| **5** | **Về bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (NOHTTTL)** |
| **5.1** | **Điểm a(ii) khoản 2 Điều 12 Thông tư 07 quy định công bố danh sách NHTM được bảo lãnh NOHTTTL:**Không bị cấm thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai trong giai đoạn bị kiểm soát đặc biệt | **Sửa đổi, bổ sung điểm a(ii) khoản 1 Điều 13 dự thảo quy định:**Không bị cấm thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai trong giai đoạn bị kiểm soát đặc biệt hoặc trong giai đoạn áp dụng can thiệp sớm đối với ngân hàng thương mại theo quy định tại Luật các tổ chức tín dụng. | Nhằm phù hợp quy định tại Điều 130a Luật các TCTD: NHNN xem xét áp dụng can thiệp sớm đối với TCTD lâm vào một trong các trường hợp sau đây nhưng chưa được đặt vào kiểm soát đặc biệt theo quy định tại Điều 145 của Luật này:a) Không duy trì được tỷ lệ khả năng chi trả quy định tại điểm a khoản 1 Điều 130 của Luật này trong thời gian 03 tháng liên tục;b) Không duy trì được tỷ lệ an toàn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 130 của Luật này trong thời gian 06 tháng liên tục;c) Xếp hạng dưới mức trung bình theo quy định của Ngân hàng Nhà nước. |
| **5.2** | **Điểm b(ii) khoản 4 Điều 12 Thông tư 07 quy định:**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. | **Sửa đổi, bổ sung khoản 3(b) Điều 13 dự thảo quy định:**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 và quy định tại khoản 14 Điều 3, Điều 15 Thông tư này, trong đó có nội dung quy định nghĩa vụ bảo lãnh của ngân hàng thương mại đối với bên mua chỉ phát sinh sau khi bên mua nhận được cam kết bảo lãnh do ngân hàng thương mại phát hành cho bên mua. | Bổ sung quy định này nhằm giúp người mua nhà nắm rõ quyền lợi thụ hưởng bảo lãnh của mình chỉ được đảm bảo khi nhận được cam kết bảo lãnh của NHTM, trên cơ sở đó sẽ yêu cầu chủ đầu tư cung cấp cam kết bảo lãnh của NHTM (ngoài Hợp đồng bảo lãnh đã cung cấp trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở). |
| **5.3** | **Điểm c khoản 4 Điều 12 Thông tư 07 quy định về quy trình phát hành cam kết bảo lãnh cho người mua nhà:** **“***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*” | **Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 3 Điều 13 dự thảo quy định:**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 Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai để phát hành cam kết bảo lãnh cho từng bên mua, trong đó nêu rõ ngân hàng thương mại chỉ bảo lãnh đối với số tiền ứng trước của bên mua trả cho chủ đầu tư sau thời điểm bên mua nhận được cam kết bảo lãnh của ngân hàng thương mại, và gửi chủ đầu tư cam kết bảo lãnh để chủ đầu tư cung cấp cho bên mua. | - Bổ sung quy định trong CKBL có nội dung quy định rõ NHTM chỉ bảo lãnh đối với số tiền ứng trước của bên mua trả cho chủ đầu tư sau thời điểm bên mua nhận được cam kết bảo lãnh của NHTM để phù hợp với quy định số tính số dư bảo lãnh tại điểm a khoản 5 Điều 13 dự thảo. - Quy định NHTM gửi CKBL cho người mua phát sinh chi phí cho NH, địa chỉ của người mua nhà đôi khi chỉ là địa chỉ đăng ký nhưng thực tế lại ở một nơi khác, nếu gửi thẳng rất dễ bị thất lạc. Thực tế, Ngân hàng chỉ làm việc với chủ đầu tư, bảo lãnh phát hành xong sẽ giao cho chủ đầu tư để chuyển cho người mua nhà. Vì vậy, dự thảo TT sửa quy định ngân hàng giao bản chính thư bảo lãnh cho Chủ đầu tư để chuyển cho Bên mua nhà.  |
| **5.4** | **Điểm a khoản 5 Điều 12 Thông tư 07 quy định cách xác định số dư bảo lãnh đối với chủ đầu tư:** **“**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...” | **Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 5 Điều 13 dự thảo quy định:**Số dư bảo lãnh đối với chủ đầu tư bao gồm tổng số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước của các bên mua sau thời điểm ngân hàng thương mại phát hành cam kết bảo lãnh cho các bên mua theo tiến độ đã thỏa thuận trước khi nhà ở được bàn giao và các khoản tiền phát sinh khác mà chủ đầu tư phải hoàn trả cho bên mua khi không bàn giao được nhà theo cam kết.... | **(i)** Bổ sung quy định *số dư bảo lãnh*chỉ bao gồm số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước của các bên mua sau thời điểm ngân hàng thương mại phát hành cam kết bảo lãnh cho các bên mua để bảo vệ quyền lợi cho người mua nhà, theo đó, chỉ khi nhận được CKBL của NH thì người mua mới đóng tiền ứng trước cho chủ đầu tư, tránh trường hợp thực tế thời gian qua người mua nhà đã đóng tiền theo tiến độ nhưng không nhận được CKBL của NH do chủ đầu tư không phối hợp với NH để phát hành CKBL cho người mua; khi xảy ra rủi ro, người dân không có cơ sở để yêu cầu NH thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Hoặc để tránh trường hợp người mua nhà thống nhất với chủ đầu tư không nhận bảo lãnh để giảm giá mua nhà, nhưng khi xảy ra rủi ro lại quay sang đổ lỗi cho ngân hàng không phát hành CKBL. **(ii)** Bổ sung số dư bảo lãnh gồm cả các khoản tiền phát sinh khác để phù hợp với quy định tại Luật KDBĐS. Theo đó, Điều 56 Luật KDBĐS quy định bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại **tiền ứng trước** và **các khoản tiền khác** cho người mua theo hợp đồng mua bán nhà ở.  |
| **5.5** | **Thông tư 07 chưa có quy định.** | **Bổ sung khoản 6 Điều 13 quy định quyền và trách nhiệm của các bên:** 6. Ngân hàng thương mại, chủ đầu tư và bên mua thực hiện quy định liên quan tại Điều 27, 30, 31, 32 Thông tư này và các quy định sau:a) Quyền của ngân hàng thương mại:(i) Từ chối phát hành cam kết bảo lãnh cho bên mua 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 bên mua nộp cho chủ đầu tư trước thời điểm ngân hàng thương mại phát hành cam kết bảo lãnh cho bên mua và số tiền bên mua nộp vượt quá tỷ lệ quy định tại Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản.b) Nghĩa vụ của ngân hàng thương mại:(i) Phát hành cam kết bảo lãnh cho bên mua khi nhận được hợp đồng mua, thuê mua nhà ở 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, 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 ngân hàng thương mại giao dịch, trong đó nêu rõ nội dung ngân hàng thương mại không tiếp tục phát hành cam kết 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 cam kết 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.c) Quyền của bên mua:(i) Được quyền nhận cam kết bảo lãnh của ngân hàng thương mại thuộc dự án nhà ở hình thành trong tương lai trong thời hạn Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai có hiệu lực.(ii) Yêu cầu ngân hàng thương mại phát hành cam kết bảo lãnh cho mình nếu sau 15 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở mà không được chủ đầu tư bàn giao cam kết bảo lãnh của ngân hàng thương mại. (iii) Yêu cầu ngân hàng thương mại thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với số tiền đã ứng trước cho chủ đầu tư sau thời điểm nhận được cam kết bảo lãnh của ngân hàng thương mại. d) Quyền của chủ đầu tư:(i) Đề nghị ngân hàng thương mại phát hành cam kết 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.(ii) Đề nghị ngân hàng thương mại cung cấp cam kết bảo lãnh đúng thời gian quy định tại điểm c (ii) khoản 3 Điều này sau khi gửi hợp đồng mua, thuê mua nhà ở cho ngân hàng.đ) Nghĩa vụ của chủ đầu tư:(i) Gửi cam kết bảo lãnh do ngân hàng thương mại phát hành cho bên mua ngay sau khi nhận được cam kết bảo lãnh của ngân hàng gửi đến.(ii) Thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của chủ đầu tư về việc ngân hàng thương mại chấm dứt hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai trước thời hạn.  | Bổ sung quy định rõ trách nhiệm của các bên khi chủ đầu tư gửi chậm, tránh trường hợp ngân hàng biết chủ đầu tư đã bán được nhà nhưng không nhận được đề nghị phát hành CKBL, người mua nhà không nhận được CKBL nhưng vẫn nộp tiền mua nhà,…Bổ sung quy định trách nhiệm phát hành CKBL của ngân hàng trong cả trường hợp chủ đầu tư gửi hợp đồng mua, thuê mua nhà ở không đúng thời hạn quy định (gửi chậm) miễn là ngân hàng thương mại nhận được trước khi hợp đồng mua bán nhà đến hạn bàn giao. |
| **6** | **Về xem xét thẩm định cấp bảo lãnh**  |  |  |
|  | **Khoản 2 Điều 13 Thông tư 07 quy định:**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 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. | **Sửa đổi khoản 2 Điều 14 dự thảo quy định:**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 khai về yêu cầu hồ sơ cần gửi tới để tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài xem xét**, thẩm định** cấp bảo lãnh. | Sửa đổi nhằm bổ sung quy định TCTD thẩm định hồ sơ đề nghị bảo lãnh để quy định rõ hơn việc thẩm định, xem xét cấp bảo lãnh. |
| **7** | **Về cam kết bảo lãnh** |
| **7.1** | **Câu dẫn khoản 1 Điều 15 Thông tư 07 quy định:**“Cam kết bảo lãnh phải có các nội dung sau:” | **Sửa đổi khoản 1 Điều 16 dự thảo:**1. Căn cứ nội dung thỏa thuận của các bên tại thỏa thuận cấp bảo lãnh, bên bảo lãnh hoặc bên bảo lãnh đối ứng hoặc bên xác nhận bảo lãnh phát hành cam kết bảo lãnh cho bên nhận bảo lãnh với các nội dung sau: | Nhằm quy định rõ hơn các bước thực hiện hoạt động bảo lãnh, bao gồm: (i) Ký thỏa thuận cấp bảo lãnh; (ii) Phát hành cam kết bảo lãnh. |
| **7.2** | **Điểm b khoản 1 Điều 15 Thông tư 07 quy định CKBL phải có nội dung:**Sông tư 07 quy định CKBL phải có nội | **Sửa đổi** khoản 1 điểm b Điều 16 dự thảo:Số hiệu, hình thức cam kết bảo lãnh (quy định rõ hình thức bảo lãnh là cam kết bảo lãnh vô điều kiện, không hủy ngang/cam kết bảo lãnh có điều kiện); | Quy định rõ hình thức bảo lãnh là cam kết bảo lãnh vô điều kiện, không hủy ngang hay cam kết bảo lãnh có điều kiện và có thể hủy ngang nhằm nâng cao trách nhiệm của TCTD và bảo vệ quyền lợi cho người thụ hưởng, tránh hiểu nhầm, phát sinh khiếu kiện. |
| **7.3** | **Khoản 1 Điều 15 Thông tư 07 về cam kết bảo lãnh** quy định phải có các nội dung sau:a) Các quy định pháp luật áp dụng;b) Số hiệu, hình thức cam kết bảo lãnh;c) Thông tin về các bên trong quan hệ bảo lãnh;d) Ngày phát hành bảo lãnh, ngày bắt đầu có hiệu lực của bảo lãnh và/hoặc trường hợp bắt đầu có hiệu lực của bảo lãnh;đ) Ngày hết hiệu lực và/hoặc trường hợp hết hiệu lực của bảo lãnh;e) Số tiền bảo lãnh, đồng tiền bảo lãnh;g) Nghĩa vụ bảo lãnh;h) Điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh;i) Hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh;k) Cách thức để kiểm tra tính xác thực của cam kết bảo lãnh. | **Bổ sung khoản 6 Điều 16 dự thảo quy định mẫu cam kết bảo lãnh được áp dụng theo mẫu quy định của pháp luật có liên quan đến nghĩa vụ được bảo lãnh**:6. Đối với các cam kết bảo lãnh phải thực hiện theo mẫu quy định của pháp luật liên quan đến nghĩa vụ được bảo lãnh thì tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài không phải thực hiện quy định tại điểm a, b và k khoản 1 Điều này. | Bổ sung quy định được thực hiện theo mẫu quy định tại văn bản QPPL có liên quan của các bộ, ngành. Thông tư 07 quy định các nội dung bắt buộc phải có của CKBL, tuy nhiên, quy định về mẫu bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh thuế (tại Thông tư số 03/2015/TT-BKHĐT ngày 06/5/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Thông tư số 38/2015/TT-BTC ngày 25/3/2015 của Bộ Tài chính) không có đủ nội dung (các mục a, b, k) như mẫu tại Thông tư 07 nên trong thời gian qua các TCTD thực hiện bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng theo mẫu quy định của Bộ, ngành không tương thích với mẫu quy định tại Thông tư 07. Do bên thụ hưởng bảo lãnh chấp thuận CKBL không có nội dung đầy đủ như Thông tư 07 (Thông tư 07 quy định đầy đủ các nội dung phải có để bảo vệ quyền lợi cho bên thụ hưởng bảo lãnh) nên dự thảo bổ sung nội dung được thực hiện theo mẫu quy định tại văn bản QPPL có liên quan của các bộ, ngành. |
| **8** | **Về thẩm quyền ký thỏa thuận cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh** |
|  | **Điều 16 Thông tư 07 quy định:**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.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. | **Bổ sung khoản 3 Điều 17 dự thảo quy định trường hợp thực hiện bảo lãnh bằng phương tiện điện tử:**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.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.3. Trường hợp thực hiện bảo lãnh bằng phương tiện điện tử (bao gồm cả trường hợp thông qua mạng thông tin liên lạc quốc tế giữa các ngân hàng) thì thỏa thuận cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh phải là bản xác thực theo quy định pháp luật về văn bản điện tử được ký bởi chữ ký điện tử của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoặc theo quy định tại thông lệ quốc tế. | Bổ sung quy định về thẩm quyền ký các văn bản bảo lãnh trong trường hợp bảo lãnh điện tử hoặc thông qua mạng thông tin liên lạc quốc tế giữa các ngân hàng để phù hợp hình thức thực hiện do quy định tại Thông tư 07 chỉ mới áp dụng đối với văn bản giấy. |
| **9** | **Về phí bảo lãnh** |
|  | **Khoản 2 Điều 18 Thông tư 07 quy định:**2. Trư 2 Điều 18 Thông tư 07 quy định:áp dụng đối với văn bản giấy.ù hợp hình tđồng 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. | **Sửa đổi khoản 2 Điều 19 dự thảo:**Trường hợp thực hiện đồng bảo lãnh, các bên tham gia đồng bảo lãnh thỏa thuận mức phí bảo lãnh cho mỗi bên đồng bảo lãnh. | Bỏrường hợp trường hợp đồng bảo lãnh thì phí bảo lãnh 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. |
| **10** | **Về thời hạn của CKBL** |
|  | **Khoản 1, 2 Điều 19 Thông tư 07 quy định về thời hạn của các văn bản bảo lãnh:** 1. Thời hạn hiệu lực của cam kết bảo lãnh được xác định từ ngày phát hành cam kết bảo lãnh hoặc sau ngày phát hành cam kết bảo lãnh theo thỏa thuận của các bên liên quan cho đến thời điểm hết hiệu lực của nghĩa vụ bảo lãnh quy định tại Điều 23 của Thông tư này.2. Thời hạn hiệu lực của thỏa thuận cấp bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng tối thiểu phải bằng thời hạn hiệu lực của cam kết bảo lãnh. | **Sửa đổi, bổ sung Khoản 1, 2 Điều 20 dự thảo**:1. Thời hạn hiệu lực của cam kết bảo lãnh được xác định từ ngày bắt đầu có hiệu lực cho đến ngày hết hiêu lực của cam kết bảo lãnh.Ngày bắt đầu có hiệu lực của cam kết bảo lãnh là ngày tiếp theo ngày phát hành cam kết bảo lãnh hoặc ngày tiêp theo ngày liền kề cảu ngày xảy ra sự kiện bắt đầu cam kết bảo lãnh theo thỏa thuận của các bên liên quan. Ngày hết hiệu lực của cam kết bảo lãnh là ngày nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt quy định tại Điều 23 của Thông tư này.2. Thời hạn hiệu lực của cam kết bảo lãnh tối đa bằng thời hạn hiệu lực của thỏa thuận cấp bảo lãnh do các bên thỏa thuận. | Quy định rõ hơn cách xác định thời hạn có hiệu lực của cam kết bảo lãnh phù hợp với quy định về thời hạn tại Bộ Luật dân sự. Cụ thể:Điều 144 Bộ Luật dân sự quy định về thời hạn: “*1. Thời hạn là một khoảng thời gian được xác định từ thời điểm này đến thời điểm khác. 2. Thời hạn có thể được xác định bằng phút, giờ, ngày, tuần, tháng, năm hoặc bằng một sự kiện có thể sẽ xảy ra*”;Điều 147 Bộ Luật dân sự quy định về thời điểm bắt đầu thời hạn: *“1. Khi thời hạn được xác định bằng phút, giờ thì thời hạn được bắt đầu từ thời điểm đã xác định. 2. Khi thời hạn được xác định bằng ngày, tuần, tháng, năm thì ngày đầu tiên của thời hạn không được tính mà tính từ ngày tiếp theo liền kề ngày được xác định. 3. Khi thời hạn bắt đầu bằng một sự kiện thì ngày xảy ra sự kiện không được tính mà tính từ ngày tiếp theo liền kề của ngày xảy ra sự kiện đó*”. |
| **11** | **Về thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và hạch toán cho vay bắt buộc số tiền trả thay** |
| **11.1** | **Khoản 1 Điều 21 Thông tư 07 về hồ sơ hợp lệ khi yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh quy định:** 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. | **Sửa đổi Khoản 1 Điều 22 dự thảo quy định:**Để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, bên nhận bảo lãnh phải gửi yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh kèm hồ sơ theo thỏa thuận **(nếu có)** tại cam kết bảo lãnh cho bên bảo lãnh Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được coi là hợp lệ **khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh quy định trong cam kết bảo lãnh** và 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. | Bổ sung quy định về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh có kèm/không kèm hồ sơ để phù hợp với bảo lãnh có điều kiện/vô điều kiện. Ngoài ra, 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. |
| **11.2** | **Điều 21 Thông tư 07 quy định** **thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh** chậm nhất sau 05 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, ngân hàng phải thực hiện trả thay.  | **Sửa đổi khoản 2, 3, 4 Điều 22 dự thảo** quy định các bên có thể thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, nhưng tối đa không quá 30 ngày. Nếu các bên không có thỏa thuận thì thời hạn thực hiện là sau 05 ngày làm việc. | Quy định các bên có thể thỏa thuận thời hạn thưc hiện nghĩa vụ bảo lãnh (nhưng không được quá 30 ngày) để các bên có thời gian xử lý các thủ tục cần thiết liên quan, đặc biệt trong bảo lãnh có điều kiện, các bên có tranh chấp,… |
| **11.3** | **Thông tư 07 (Điểm b khoản 2 Điều 21 và Khoản 9 Điều 27) quy định về trả thay và hạch toán cho vay bắt buộc đối với bên bảo lãnh đối ứng:****- Điểm b khoản 2 Điều 21 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 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. **- 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 | **- Sửa đổi điểm b Khoản 2 Điều 22 dự thảo**: Chậm nhất sau 5 ngày làm việc **(trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác nhưng tối đa không quá 30 ngày)** 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; **đồng thời gửi văn bản kèm hồ sơ theo thỏa thuận tại cam kết bảo lãnh đối ứng yêu cầu bên bảo lãnh đối ứng hoàn trả ngay trong ngày số tiền bên bảo lãnh đã 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 3 Điều này.**- Khoản 9 Điều 27**: Hạch toán ghi nợ cho bên được bảo lãnh (trong trường hợp bảo lãnh ngân hàng) ngay khi thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh; hoặc bên bảo lãnh đối ứng (trong trường hợp bảo lãnh trên cơ sở bảo lãnh đối ứng) ngay khi bên bảo lãnh đối ứng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết; 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”. | 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** thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.Do đó, dự thảo sửa đổi quy định tại điểm b khoản 2 Điều 21 cho phù hợp với khoản 9 Điều 27, đồng thời sửa lại nội dung khoản 9 Điều 27 cho phù hợp trình tự bảo lãnh.  |
| **11.4** | **Khoản 5 Điều 21 Thông tư 07 quy định:**Trưông tư 07 quy định: phù hợp với khoản 9 Điều 27, đồng thời sửa lại nội dung khoản 9 Điều 27 cho phù hợp trình tự bảo lãnh. đối ứng.êu cầu b | **Sửa đổi khoản 5 Điều 22 dự thảo:**Trường hợp trả thay bằng ngoại tệ, bên trả thay và khách hàng thỏa thuận đồng tiền nhận nợ bắt buộc bằng đồng Việt Nam hoặc bằng loại ngoại tệ đã trả thay, bao gồm cả việc bên trả thay cam kết bán ngoại tệ cho khách hàng để trả nợ vay bắt buộc nếu khách hàng không có nguồn thu bằng ngoại tệ. | Nhằm khuyến khích cho khách hàng nhận nợ bắt buộc bằng đồng VN phù hợp quy định tại Thông tư 24/2015/TT-NHNN về cho vay ngoại tệ và chủ trương hạn chế đô la hóa nền kinh tế. |
| **12** | **Về chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh** |
| **12.1** | **Khoản 6** **Điều 23 Thông tư 07 quy định về các trường hợp chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh:** Theo thỏa thuận của các bên. | **Sửa đổi Khoản 6 Điều 23 dự thảo:**Theo thỏa thuận của **bên nhận bảo lãnh và bên bảo lãnh, các bên liên quan khác (nếu có)** | Nhằm quy định cụ thể hơn các bên liên quan có quyền thỏa thuận về trường hợp chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh. |
| **12.2** | **Khoản 7 Điều 23 Thông tư 07** quy định trường hợp chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh gồm trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 22. | **Hủy bỏ** nội dung này tại dự thảo Thông tư. | Do nội dung Điều 22 (là Điều 22 cũ tại Thông tư 07) đã bị bỏ theo quy định tại Thông tư 13/2017/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung Thông tư 07. |
| **13** | **Về quy định nội bộ:** Điều 26 Thông tư 07 quy định: 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. 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. | **Sửa đổi** **Điều 26 dự thảo:**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 khách hàng là người cư trú và người không cư trú, bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai phù hợp với quy định về cấp tín dụng, trong đó phải phân định giữa khâu thẩm định và xét duyệt cấp bảo lãnh.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 (Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng) chậm nhất 10 ngày kể từ khi ban hành hoặc sửa đổi, bổ sung. | Sửa đổi khoản 1 bổ sung quy định nội bộ của TCTD phải có nội dung quy định về bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.Sửa đổi khoản 2 thay đơn vị nhận quy định nội bộ của TCTD là Vụ Tín dụng CNKT thành CQTTGSNH để phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 4 Thông tư 22/2019/TT-NHNN về gửi quy định nội bộ cho NHNN (Cơ quan TTGSNH). |
| **14** | **Về quyền của bên nhận bảo lãnh:**Điều 32 Thông tư 07 không có quy định | **Sửa đổi khoản 1 Điều 32 dự thảo bổ sung điểm c quy định quyền của bên nhận bảo lãnh:**Khiếu nại bên bảo lãnh, bên xác nhận bảo lãnh nếu lý do từ chối nghĩa vụ bảo lãnh của các bên không phù hợp điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh tại cam kết bảo lãnh. | Phù hợp với khoản 4 Điều 22 dự thảo Thông tư có liên quan. |
| **15** | **Về trách nhiệm của các đơn vị tại NHNN** |
| **15.1** | **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. | **Sửa đổi khoản 1 Điều 34 dự thảo** hủy bỏ trách nhiệm tiếp nhận văn bản nội bộ của Vụ Tín dụng. | Phù hợp quy định tại Điều 4 Thông tư 22/2019/TT-NHNN về gửi quy định nội bộ cho NHNN (Cơ quan TTGSNH hoặc Chi nhánh NHNN tỉnh, tp).  |
| **15.2** | **Điều 34 Thông tư 07 chưa có quy định**  trách nhiệm của Cục Công nghệ tin học ngân hàng. | **Bổ sung khoản 5 Điều 34 dự thảo quy định trách nhiệm của Cục Công nghệ thông tin:**Cục Công nghệ tin học ngân hàng có trách nhiệm phối hợp với Cơ quan Thanh tra, Giám sát Ngân hàng Nhà nước để kiểm tra việc tuân thủ các quy định về quản lý rủi ro trong hoạt động bảo lãnh điện tử của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. | Dự thảo Thông tư bổ sung quy định về bảo lãnh điện tử, do đó, bổ sung trách nhiệm phối hợp của Cục Công nghệ tin học ngân hàng với Cơ quan TTGSNH trong việc kiểm tra sự tuân thủ quy định về giao dịch điện tử của các TCTD, chi nhánh ngân hàng. |
| **16** | **Về điều khoản chuyển tiếp** |
|  | **Điểm b khoản 1 Điều 12 Thông tư 07 quy định về chuyển tiếp: “**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. | **Sửa đổi, bổ sung và chuyển sang quy định tại khoản 2 Điều 35 dự thảo:**  “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 điểm a 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 phát sinh quyền và nghĩa vụ của ngân hàng thương mại”. | Để phù hợp với nội dung quy định về chuyển tiếp tại Điều 35. Theo đó, dự thảo 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. |
| **17** | **Thay cụm từ “tổ chức” tại Thông tư 07.** | **Thay thế** toàn bộ cụm từ “tổ chức” thành “pháp nhân”. | Để phù hợp với quy định tại Điều 3 Bộ Luật dân sự về chủ thể tham gia giao dịch dân sự chỉ bao gồm cá nhân, pháp nhân. |

**NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM**