**Phụ lục 02**

**BẢNG TỔNG HỢP SO SÁNH NỘI DUNG SỬA ĐỔI THÔNG TƯ 11**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Nội dung quy định tại Thông tư 11** | **Nội dung quy định tại Dự thảo lần 1 sửa đổi, bổ sung TT 11** | **Lý do sửa đổi, bổ sung** |
| **1** | **Khoản 1 Điều 3 Thông tư 11 quy định:**  *Bảo lãnh ngân hàng* là hình thức cấp tín dụng, theo đó bên bảo lãnh là tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cam kết với bên nhận bảo lãnh về việc sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho bên được bảo lãnh khi bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết với bên nhận bảo lãnh; bên được bảo lãnh phải nhận nợ và hoàn trả cho bên bảo lãnh theo thỏa thuận đã ký. | *Bảo lãnh ngân hàng* là hình thức cấp tín dụng cho khách hàng, theo đó bên bảo lãnh là tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cam kết với bên nhận bảo lãnh về việc sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho bên được bảo lãnh khi bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết với bên nhận bảo lãnh; khách hàng phải nhận nợ bắt buộc và hoàn trả cho bên bảo lãnh theo thỏa thuận đã ký. | Sửa đổi nội dung bảo lãnh tại Thông tư 11 theo khái niệm “bảo lãnh ngân hàng” quy định tại khoản 2 Điều 4 Luật Các TCTD năm 2024. |
| **2** | **Khoản 2 Điều 3 Thông tư 11 quy định:**  *Bảo lãnh đối ứng* là một hình thức bảo lãnh ngân hàng, theo đó bên bảo lãnh đối ứng cam kết với bên bảo lãnh về việc sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với bên bảo lãnh trong trường hợp bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho bên được bảo lãnh; bên được bảo lãnh phải nhận nợ và hoàn trả cho bên bảo lãnh đối ứng theo thỏa thuận đã ký. | *Bảo lãnh đối ứng* là một hình thức bảo lãnh ngân hàng, theo đó bên bảo lãnh đối ứng cam kết với bên bảo lãnh về việc sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với bên bảo lãnh trong trường hợp bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho bên được bảo lãnh là khách hàng của bên bảo lãnh đối ứng; bên được bảo lãnh phải nhận nợ bắt buộc và hoàn trả cho bên bảo lãnh đối ứng theo thỏa thuận đã ký. | Sửa đổi theo khái niệm “bảo lãnh ngân hàng” quy định tại khoản 2 Điều 4 Luật Các TCTD. |
| **3** | **Khoản 3 Điều 3 Thông tư 11 quy định:**  *Xác nhận bảo lãnh* là một hình thức bảo lãnh ngân hàng, theo đó bên xác nhận bảo lãnh cam kết với bên nhận bảo lãnh về việc bảo đảm khả năng thực hiện nghĩa vụ của bên bảo lãnh đối với bên nhận bảo lãnh. Bên xác nhận bảo lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho bên bảo lãnh nếu bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết với bên nhận bảo lãnh; bên bảo lãnh phải nhận nợ và hoàn trả cho bên xác nhận bảo lãnh, đồng thời bên được bảo lãnh phải nhận nợ và hoàn trả cho bên bảo lãnh theo thỏa thuận đã ký. | *Xác nhận bảo lãnh* là một hình thức bảo lãnh ngân hàng, theo đó bên xác nhận bảo lãnh cam kết với bên nhận bảo lãnh về việc bảo đảm khả năng thực hiện nghĩa vụ của bên bảo lãnh đối với bên nhận bảo lãnh. Bên xác nhận bảo lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho bên bảo lãnh nếu bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết với bên nhận bảo lãnh; bên bảo lãnh phải nhận nợ bắt buộc và hoàn trả cho bên xác nhận bảo lãnh, đồng thời bên được bảo lãnh phải nhận nợ bắt buộc và hoàn trả cho bên bảo lãnh theo thỏa thuận đã ký. | Sửa đổi theo khái niệm “bảo lãnh ngân hàng” quy định tại khoản 2 Điều 4 Luật Các TCTD. |
| **4** | **Khoản 4 Điều 3 Thông tư 11 quy định:**  *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 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. | *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, chi nhánh ngân hàng nước ngoài 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 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 bắt buộc và hoàn trả cho bên bảo lãnh theo thỏa thuận đã ký. Trường hợp ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài bảo lãnh trên cơ sở bảo lãnh đối ứng, bên bảo lãnh đối ứng cam kết với ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài về việc sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với ngân hàng thương mại, chinhánh ngân hàng nước ngoài khi ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho chủ đầu tư; chủ đầu tư phải nhận nợ bắt buộc và hoàn trả cho bên bảo lãnh đối ứng theo thỏa thuận đã ký. | Sửa đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản quy định cho phép chi nhánh ngân hàng nước ngoài được cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai. |
| **5** | **Khoản 7 Điều 3 Thông tư 11 quy định:**  *Bên được bảo lãnh* là tổ chức (bao gồm cả tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức tín dụng ở nước ngoài) hoặc cá nhân được bảo lãnh bởi bên bảo lãnh hoặc bên bảo lãnh đối ứng. | *Bên được bảo lãnh* là tổ chức (bao gồm cả tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức tín dụng ở nước ngoài) hoặc cá nhân có nghĩa vụ với bên nhận bảo lãnh, được bảo lãnh bởi bên bảo lãnh hoặc bên bảo lãnh đối ứng. | Sửa đổi phù hợp với quy định về khái niệm “bảo lãnh ngân hàng” quy định tại khoản 2 Điều 4 Luật Các TCTD. |
| **6** | **Khoản 11 Điều 3 Thông tư 11 quy định:**  *Khách hàng* của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài (sau đây gọi là khách hàng) là tổ chức (bao gồm cả tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức tín dụng ở nước ngoài) hoặc cá nhân, cụ thể như sau:  a) Trong bảo lãnh ngân hàng (trừ bảo lãnh đối ứng, xác nhận bảo lãnh), khách hàng của bên bảo lãnh là bên được bảo lãnh;  b) Trong bảo lãnh đối ứng, khách hàng của bên bảo lãnh là bên bảo lãnh đối ứng, khách hàng của bên bảo lãnh đối ứng là bên được bảo lãnh;  c) Trong xác nhận bảo lãnh, khách hàng của bên bảo lãnh là bên được bảo lãnh, khách hàng của bên xác nhận bảo lãnh là bên bảo lãnh. | *Khách hàng* của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài (sau đây gọi là khách hàng) là tổ chức (bao gồm cả tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức tín dụng ở nước ngoài) hoặc cá nhân, cụ thể như sau:  a) Trong bảo lãnh ngân hàng (trừ bảo lãnh đối ứng, xác nhận bảo lãnh), khách hàng của bên bảo lãnh là bên đề nghị tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cấp bảo lãnh cho mình hoặc cho bên được bảo lãnh (**Phương án 1**).  Trong bảo lãnh ngân hàng (trừ bảo lãnh đối ứng, xác nhận bảo lãnh), khách hàng của bên bảo lãnh là bên được bảo lãnh hoặc bên đề nghị tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cấp bảo lãnh cho bên được bảo lãnh (**Phương án 2**);  b) Trong bảo lãnh đối ứng, khách hàng của bên bảo lãnh đối ứng là bên được bảo lãnh hoặc bên đề nghị tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cấp bảo lãnh đối ứng cho bên được bảo lãnh; khách hàng của bên bảo lãnh là bên bảo lãnh đối ứng;  c) Trong xác nhận bảo lãnh, khách hàng của bên xác nhận bảo lãnh là bên bảo lãnh; khách hàng của bên bảo lãnh là bên được bảo lãnh hoặc bên đề nghị tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cấp bảo lãnh cho bên được bảo lãnh. | Sửa đổi phù hợp với quy định về khái niệm “bảo lãnh ngân hàng” quy định tại khoản 2 Điều 4 Luật Các TCTD. |
| **7** | **Khoản 13 Điều 3 Thông tư 11 quy định:**  *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 thương mại chấp thuận bảo lãnh cho chủ đầu tư trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. | *Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai* (sau đây gọi là văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh) là cam kết của bên bảo lãnh với chủ đầu tư về việc sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua nhà ở thuộc dự án của chủ đầu tư được bên bảo lãnh chấp thuận bảo lãnh quy định tại thỏa thuận cấp bảo lãnh giữa bên bảo lãnh với chủ đầu tư. | Sửa đổi, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản. |
| **8** | **Khoản 15 Điều 3 Thông tư 11 quy định:**  *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. | *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 sau khi đã cung cấp cho bên mua và bên mua đã nhận được thư bảo lãnh và 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 muakhi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở đúng thời hạn đã cam kết. | Phù hợp quy định tại khoản 1 và khoản 6 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản quy định chủ đầu tư chỉ được nhận tiền thanh toán sau khi đã cung cấp và bên mua đã nhận được thư bảo lãnh của ngân hàng. |
| **9** | **Khoản 3 Điều 6 Thông tư 11 quy định:**  Số dư bảo lãnh trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai được xác định theo quy định tại khoản 8 Điều 13 Thông tư này. | Số dư bảo lãnh trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai được xác định theo quy định tại khoản 7 Điều 13 Thông tư này | Sửa lại tham chiếu khớp với các điều khoản liên quan. |
| **10** | **khoản 1 Điều 8 Thông tư 11 quy định:**  Các bên tham gia bảo lãnh ngân hàng, bảo lãnh đối ứng, xác nhận bảo lãnh, đồng bảo lãnh được thỏa thuận áp dụng tập quán thương mại theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Các tổ chức tín dụng. | Các bên tham gia bảo lãnh ngân hàng, bảo lãnh đối ứng, xác nhận bảo lãnh, đồng bảo lãnh được thỏa thuận áp dụng tập quán thương mại theo quy định tại Điều 3 Luật Các tổ chức tín dụng. | Sửa lại cho phù hợp với Luật các TCTD 2024. |
| **11** | **Điểm d Khoản 4 Điều 9 Thông tư 11 quy định:**  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; | Khách hàng sử dụng chữ kỹ điện tửtheo 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; | Phù hợp Luật Giao dịch điện tử quy định khái niệm chữ ký điện tử bao gồm cả chữ ký số. |
| **12** | **Điều 13 Thông tư 11 quy định về bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:**  1. Ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai khi:  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 ngân hàng;  b) Không bị cấm, hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.  2. Ngân hàng Nhà nước công bố công khai danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai trong từng thời kỳ trên Cổng thông tin điện tử của Ngân hàng Nhà nước.  3. Ngân hàng thương mại xem xét, quyết định cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư khi:  a) Chủ đầu tư đáp ứng đủ các yêu cầu quy định tại Điều 11 Thông tư này (trừ trường hợp ngân hàng thương mại bảo lãnh cho chủ đầu tư trên cơ sở bảo lãnh đối ứng);  b) Dự án của chủ đầu tư đáp ứng đủ các điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật có liên quan.  4. Trình tự thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:  a) Căn cứ đề nghị của chủ đầu tư hoặc bên bảo lãnh đối ứng, ngân hàng thương mại xem xét, thẩm định và quyết định cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư;  b) Ngân hàng thương mại và chủ đầu tư ký hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định tại khoản 13 Điều 3, Điều 15 Thông tư này;  c) Sau khi ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, trong đó có quy định nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư, chủ đầu tư gửi hợp đồng mua, thuê mua nhà ở cho ngân hàng thương mại để đề nghị ngân hàng thương mại phát hành thư bảo lãnh cho bên mua;  d) 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 thư bảo lãnh và gửi cho từng bên mua hoặc gửi chủ đầu tư để cung cấp thư bảo lãnh cho bên mua theo thỏa thuận.  5. Thời hạn hiệu lực và nội dung của hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:  a) Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai có hiệu lực kể từ thời điểm ký cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh của toàn bộ các thư bảo lãnh cho bên mua hết hiệu lực theo quy định tại Điều 23 Thông tư này và mọi nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với ngân hàng thương mại theo hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai đã hoàn thành;  b) Ngoài các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Thông tư này (trừ nội dung tại điểm h và điểm i trong trường hợp bảo lãnh trên cơ sở bảo lãnh đối ứng), hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai còn phải có các nội dung sau:  (i) Ngân hàng thương mại có nghĩa vụ phát hành thư bảo lãnh cho bên mua khi nhận được hợp đồng mua, thuê mua nhà ở do chủ đầu tư gửi đến trước thời hạn giao, nhận nhà theo cam kết quy định tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở;  (ii) Ngân hàng thương mại và chủ đầu tư thỏa thuận cụ thể về việc ngân hàng thương mại hoặc chủ đầu tư có nghĩa vụ gửi thư bảo lãnh cho bên mua sau khi ngân hàng thương mại phát hành thư bảo lãnh;  (iii) Nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư;  (iv) Hồ sơ bên mua gửi cho ngân hàng thương mại yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải kèm theo thư bảo lãnh do ngân hàng thương mại phát hành cho bên mua.  6. Thời hạn hiệu lực và nội dung của thư bảo lãnh:  a) Thư bảo lãnh có hiệu lực kể từ thời điểm phát hành cho đến thời điểm ít nhất sau 30 ngày kể từ thời hạn giao, nhận nhà theo cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, trừ trường hợp nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt theo quy định tại Điều 23 Thông tư này. 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, các thư bảo lãnh đã phát hành cho các bên mua trước đó vẫn có hiệu lực cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt;  b) Ngoài các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Thông tư này, thư bảo lãnh còn phải có nội dung nêu rõ nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư được ngân hàng thương mại bảo lãnh.  7. Số tiền bảo lãnh cho một dự án nhà ở hình thành trong tương lai tối đa bằng tổng số tiền chủ đầu tư được phép nhận ứng trước của bên mua theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản và các khoản tiền khác (nếu có) theo hợp đồng mua, thuê mua nhà ở.  8. Số dư bảo lãnh trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:  a) Số dư bảo lãnh đối với chủ đầu tư hoặc bên bảo lãnh đối ứng được xác định chính bằng số tiền thuộc nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư. Số dư bảo lãnh giảm dần khi nghĩa vụ bảo lãnh đối với bên mua chấm dứt theo quy định tại Điều 23 Thông tư này;  b) Thời điểm ghi nhận số dư bảo lãnh là thời điểm chủ đầu tư thông báo với ngân hàng thương mại số tiền đã nhận ứng trước của các bên mua kể từ thời điểm thư bảo lãnh có hiệu lực quy định tại điểm c Khoản này;  c)Ngân hàng thương mại và chủ đầu tư thỏa thuận về thời gian thông báo và cập nhật số tiền đã nhận ứng trước của các bên mua từ thời điểm thư bảo lãnh có hiệu lực trong tháng nhưng không muộn hơn ngày làm việc cuối cùng của tháng để làm cơ sở xác định số dư bảo lãnh. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền và thời điểm đã nhận ứng trước của các bên mua cho ngân hàng thương mại.  9. Ngân hàng thương mại có quyền và nghĩa vụ sau:  a) Ngân hàng thương mại có quyền:  (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 sảnhoặc 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 lãnhđã 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 (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;  (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.  11. Bên mua có quyền:  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;  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).  12. Ngoài các quy định tại Điều này, các nội dung khác về việc bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tương ứng tại Thông tư này. | 1. Ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài xem xét, quyết định cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư khi:  a) Chủ đầu tư đáp ứng đủ các yêu cầu quy định tại Điều 11 Thông tư này (trừ trường hợp ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài bảo lãnh cho chủ đầu tư trên cơ sở bảo lãnh đối ứng);  b) Chủ đầu tư đã nhận được văn bản trả lời của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh gửi cho chủ đầu tư khẳng định dự án nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật có liên quan.  2. Trình tự thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:  a) Căn cứ đề nghị của chủ đầu tư hoặc bên bảo lãnh đối ứng, ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài xem xét, thẩm định và quyết định cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư;  b) Bên bảo lãnh và chủ đầu tư ký thỏa thuận cấp bảo lãnh theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định tại khoản 12 Điều 3, Điều 15 Thông tư này;  c) Căn cứ thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, bên bảo lãnh phát hành văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh cho chủ đầu tư để chủ đầu tư sao gửi cho bên mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở.  d) Sau khi ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, trong đó có quy định nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư, chủ đầu tư gửi hợp đồng mua, thuê mua nhà ở cho bên bảo lãnh để đề nghị bên bảo lãnh phát hành thư bảo lãnh cho bên mua;  đ) Bên bảo lãnh căn cứ hợp đồng mua, thuê mua nhà ở và thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai để phát hành thư bảo lãnh và gửi cho chủ đầu tư để chủ đầu tư cung cấp thư bảo lãnh cho bên mua.  3. Thời hạn hiệu lực và nội dung của thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:  a) Thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai có hiệu lực kể từ thời điểm ký cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh của toàn bộ các thư bảo lãnh cho bên mua hết hiệu lực theo quy định tại Điều 23 Thông tư này và mọi nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với bên bảo lãnh theo thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai đã hoàn thành; trừ trường hợp các bên thỏa thuận chấm dứt thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai trước thời hạn.  b) Ngoài các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Thông tư này (trừ nội dung tại điểm h và điểm i trong trường hợp bảo lãnh trên cơ sở bảo lãnh đối ứng), thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai còn phải có các nội dung sau:  (i) Bên bảo lãnh có nghĩa vụ phát hành thư bảo lãnh cho bên mua khi nhận được hợp đồng mua, thuê mua nhà ở do chủ đầu tư gửi đến trước thời hạn giao, nhận nhà theo cam kết quy định tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở và gửi thư bảo lãnh cho chủ đầu tư để cung cấp cho bên mua;  (ii) Nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư.  4. Thời hạn hiệu lực và nội dung của thư bảo lãnh:  a) Thư bảo lãnh có hiệu lực kể từ thời điểm phát hành cho đến thời điểm ít nhất sau 30 ngày kể từ thời hạn giao, nhận nhà theo cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, trừ trường hợp nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt theo quy định tại Điều 23 Thông tư này. Trường hợp bên bảo lãnh và chủ đầu tư chấm dứt thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai trước thời hạn, các thư bảo lãnh đã phát hành cho các bên mua trước đó vẫn có hiệu lực cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt;  b) Ngoài các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Thông tư này, thư bảo lãnh còn phải có nội dung nêu rõ nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư được bảo lãnh.  5. Thời hạn hiệu lực và nội dung của văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh:  a) Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh có hiệu lực kể từ thời điểm ký cho đến trước thời hạn giao, nhận nhà theo cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hoặc khi thỏa thuận cấp bảo lãnh hết hiệu lực (tùy thuộc thời điểm nào xảy ra trước);  b) Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh phải có các nội dung:  (i) Thông tin về Bên bảo lãnh, chủ đầu tư;  (ii) Hiệu lực của văn bản;  (iii) Thông tin dự án được bảo lãnh;  (iv) Cam kết của bên bảo lãnh về việc sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua nhà ở thuộc dự án của chủ đầu tư được bên bảo lãnh chấp thuận bảo lãnh cho chủ đầu tư;  (v) Nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua được ngân hàng bảo lãnh là các khoản ứng trước của bên mua nộp cho chủ đầu tư sau khi bên mua nhận được thư bảo lãnh của ngân hàng phát hành do chủ đầu tư cung cấp và 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 muakhi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở đúng thời hạn đã cam kết.  (vi) Hồ sơ bên mua gửi cho bên bảo lãnh yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải kèm theo thư bảo lãnh do ngân hàng phát hành cho bên mua và biên bản giao nhận thư bảo lãnh giữa chủ đầu tư và bên mua, trong đó ghi rõ ngày giao nhận thư bảo lãnh.  6. Số tiền bảo lãnh cho một dự án nhà ở hình thành trong tương lai tối đa bằng tổng số tiền chủ đầu tư được phép nhận ứng trước của bên mua theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản và các khoản tiền khác (nếu có) theo hợp đồng mua, thuê mua nhà ở.  7. Số dư bảo lãnh trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:  a) Số dư bảo lãnh đối với chủ đầu tư hoặc bên bảo lãnh đối ứng được xác định chính bằng số tiền thuộc nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư. Số dư bảo lãnh giảm dần khi nghĩa vụ bảo lãnh đối với bên mua chấm dứt theo quy định tại Điều 23 Thông tư này;  b) Thời điểm ghi nhận số dư bảo lãnh là thời điểm chủ đầu tư thông báo với bên bảo lãnh số tiền đã nhận ứng trước của các bên mua quy định tại điểm c Khoản này;  c)Bên bảo lãnh và chủ đầu tư thỏa thuận về thời gian thông báo và cập nhật số tiền đã nhận ứng trước của các bên mua trong tháng nhưng không muộn hơn ngày làm việc cuối cùng của tháng để làm cơ sở xác định số dư bảo lãnh. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền và thời điểm đã nhận ứng trước của các bên mua cho bên bảo lãnh.  8. Bên bảo lãnh có quyền và nghĩa vụ sau:  a) Bên bảo lãnh có quyền:  (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 thỏa thuận cấp 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 25 Luật Kinh doanh bất động sản hoặc bên mua không xuất trình được thư bảo lãnh mà bên bảo lãnh đã phát hành cho người thụ hưởng là bên mua.  b) Bên bảo lãnh 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 bên bảo lãnh 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, bên bảo lãnh phải thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của bên bảo lãnh 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 bên bảo lãnh 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 bên bảo lãnh chấm dứt thỏa thuận cấp 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, bên bảo lãnh 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.  9. Chủ đầu tư có quyền và nghĩa vụ sau:  a) Chủ đầu tư có quyền:  Đề nghị bên bảo lãnh phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua thuộc dự án nhà ở hình thành trong tương lai được bảo lãnh trong thời hạn thỏa thuận cấp 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 bên bảo lãnh phát hành cho bên mua sau khi nhận được từ bên bảo lãnh;  (ii) Trường hợp bên bảo lãnh và chủ đầu tư chấm dứt thỏa thuận cấp 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 (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;  (iii) Thông báo chính xác cho bên bảo lãnh số tiền đã nhận ứng trước của từng bên mua theo đúng thời gian đã thỏa thuận theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều này.  10. Bên mua có quyền:  a) Được nhận thư bảo lãnh do bên bảo lãnh phát hành từ chủ đầu tư gửi đến trong thời hạn thỏa thuận cấp 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;  b) Yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư trên cơ sở xuất trình thư bảo lãnh, biên bản giao nhận thư bảo lãnh giữa chủ đầu tư và người mua nhà kèm theo hồ sơ phù hợp với thư bảo lãnh (nếu có).  11. Ngoài các quy định tại Điều này, các nội dung khác về việc bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tương ứng tại Thông tư này. | - Bỏ khoản 1, khoản 2 Điều 13 Thông tư 11 để phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản, theo đó không quy định NHNN phải công bố danh sách NHTM đủ điều kiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.  - Sửa các khoản còn lại để phù hợp quy định tại Điều 24, 25, 26 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 8 Nghị định 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều Luật Kinh doanh bất động sản. |
| **13** | **Điểm b Khoản 1 Điều 14 Thông tư 11 quy định:**  b) Tài liệu về khách hàng; | **Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 14:**  Tài liệu về khách hàng; trong đó bao gồm thông tin về người có liên quan với khách hàng theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng nếu tổng mức dư nợ cấp tín dụng của khách hàng đó tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài (bao gồm cả số tiền đang đề nghị cấp bảo lãnh) lớn hơn hoặc bằng 0,1% vốn tự có của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại thời điểm gần nhất của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, trừ trường hợp khách hàng là tổ chức tín dụng ở nước ngoài. Trường hợp tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có vốn tự có âm, tỷ lệ trên được áp dụng trên vốn điều lệ hoặc vốn được cấp (đối với chi nhánh ngân hàng nước ngoài). Thông tin về người có liên quan gồm:  (i) Thông tin về người có liên quan là cá nhân, bao gồm: họ và tên, số định danh cá nhân đối với công dân Việt Nam; quốc tịch, số hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp đối với người nước ngoài; mối quan hệ với khách hàng;  (ii) Thông tin về người có liên quan là tổ chức, bao gồm: tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp, số giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ pháp lý tương đương, người đại diện theo pháp luật, mối quan hệ với khách hàng | Sửa đổi, bổ sung để phù hợp với quy định về việc khách hàng phải cung cấp thông tin người có liên quan tại Luật Các TCTD 2024. |
| **14** | **Điều 17 Thông tư 11 quy định vể Thẩm quyền ký thỏa thuận cấp bảo lãnh và cam kết bảo lãnh:**  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.  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. | 1. Thỏa thuận cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh và văn bản cam kết phát hành thư 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.  2. Việc sử dụng chữ ký điện tử và việc ủy quyền ký thỏa thuận cấp bảo lãnh, cam kết bảo lãnh và văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh thực hiện theo quy định của pháp luật”. | Bổ sung thêm thẩm quyền ký văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh cho đầy đủ các văn bản được TCTD ban hành trong hoạt động bảo lãnh ngân hàng. |
| **15** | **Khoản 1 Điều 19 Thông tư 11 quy định** **về phí bảo lãnh**  1. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài thỏa thuận mức phí bảo lãnh đối với khách hàng và các bên liên quan (nếu có). Trong trường hợp bảo lãnh đối ứng hoặc xác nhận bảo lãnh, mức phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận. | 1. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài thỏa thuận các loại phí, mức phí bảo lãnh đối với khách hàng và các bên liên quan (nếu có). Trong trường hợp bảo lãnh đối ứng hoặc xác nhận bảo lãnh, mức phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận. | Sửa đổi để các TCTD có căn cứ được xác định các loại phí khi cung cấp bảo lãnh cho khách hàng, phù hợp với thực tế và quy định tại Điều 100 Luật Các TCTD 2024. |
| **16** | **Khoản 1 Điều 34 Thông tư 11 quy định về trách nhiệm của các đơn vị thuộc NHNN:**  1. Trách nhiệm của Vụ Tín dụng các ngành kinh tế:  a) Theo dõi, tổng hợp tình hình thực hiện nghiệp vụ bảo lãnh của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài;  b) Phối hợp với Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng công bố danh sách ngân hàng thương mại theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;  c) Đầu mối xử lý các vướng mắc phát sinh liên quan đến nghiệp vụ bảo lãnh.  2. Trách nhiệm của Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng:  a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện kiểm tra, thanh tra, giám sát nghiệp vụ bảo lãnh của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và xử lý các vi phạm phát sinh theo thẩm quyền;  b) Đầu mối tổng hợp, xem xét trình Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành quyết định công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư này và điều chỉnh danh sách ngân hàng thương mại khi có thay đổi.  3. Vụ Tài chính - Kế toán có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài thực hiện chế độ hạch toán kế toán đối với các giao dịch liên quan đến nghiệp vụ bảo lãnh theo quy định tại Thông tư này.  4. Vụ Quản lý ngoại hối có trách nhiệm hướng dẫn về quản lý ngoại hối đối với việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và thu hồi nợ bảo lãnh cho người không cư trú của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.  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.  6. Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm thực hiện giám sát, kiểm tra, thanh tra các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài trong việc chấp hành Thông tư này theo thẩm quyền. | 1. Trách nhiệm của Vụ Tín dụng các ngành kinh tế:  a) Theo dõi, tổng hợp, kiểm tra tình hình thực hiện nghiệp vụ bảo lãnh của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài;  b) Đầu mối xử lý các vướng mắc phát sinh liên quan đến nghiệp vụ bảo lãnh.  2. Trách nhiệm của Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng:  Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện kiểm tra, thanh tra, giám sát nghiệp vụ bảo lãnh của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và xử lý các vi phạm phát sinh theo thẩm quyền;  3. Vụ Tài chính - Kế toán có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài thực hiện chế độ hạch toán kế toán đối với các giao dịch liên quan đến nghiệp vụ bảo lãnh theo quy định tại Thông tư này.  4. Vụ Quản lý ngoại hối có trách nhiệm hướng dẫn về quản lý ngoại hối đối với việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và thu hồi nợ bảo lãnh cho người không cư trú của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.  5. Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm thực hiện giám sát, kiểm tra, thanh tra các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài trong việc chấp hành Thông tư này theo thẩm quyền. | - Luật Kinh doanh bất động sản bỏ quy định NHNN công bố danh MHTM đủ điều kiện thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai. Vì vậy, bỏ trách nhiệm của Vụ Tín dụng CNKT trong việc phối hợp với CQTTGSNH trong việc công bố danh sách NHTM và trách nhiệm của CQTTGSNH trong việc công bố danh sách MHTM đủ điều kiện thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.  - Bỏ trách nhiệm của Cục Công nghệ thông tin để phù hợp thực tiễn. |

**NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM**