

Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ban hành Thông tư số 13/2017/TT-NHNH để sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 07/2015/TT-NHNH quy định về bảo lãnh ngân hàng ("**Thông tư 13**"). Thông tư 13 này bắt đầu có hiệu lực từ ngày 15/11/2017. Một trong các nội dung được sửa đổi đáng lưu ý của Thông tư 13 chính là nội dung bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai của ngân hàng thương mại.

Theo đó, bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai được hiểu là ngân hàng thương mại ("**Ngân hàng**") cam kết với bên mua, bên thuê mua nhà ở ("**Bên mua**") là Ngân hàng sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho chủ đầu tư trong trường hợp khi đến thời hạn giao, nhận nhà ở cho Bên mua nhưng chủ đầu tư không bàn giao nhà cho Bên mua mà không hoàn lại tiền hoặc hoàn lại không đầy đủ số tiền đã nhận ứng trước và các khoản tiền khác theo hợp đồng cho Bên mua. Sau khi Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho chủ đầu tư đối với Bên mua thì chủ đầu tư có nghĩa vụ hoàn trả khoản tiền này cho Ngân hàng.

Để có thể thực hiện bảo lãnh đối với nhà ở hình thành trong tương lai thì Ngân hàng phải có đủ năng lực và đáp ứng các điều kiện sau đây:

- (i) Trong Giấy phép thành lập và hoạt động hoặc tại văn bản sửa đổi, bổ sung Giấy phép thành lập và hoạt động của Ngân hàng có quy định nội dung bảo lãnh ngân hàng; và
- (ii) Không bị cấm thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai trong giai đoạn bị kiểm soát đặc biệt.

Trường hợp trong quá trình bảo lãnh mà Ngân hàng không còn đáp ứng các điều kiện nêu trên và bị loại

khỏi danh sách ngân hàng đủ năng lực, thì Ngân hàng đó 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.

Bên cạnh đó, Ngân hàng Nhà nước sẽ công bố công khai danh sách Ngân hàng đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai trên Trang thông tin điện tử của Ngân hàng Nhà nước theo từng thời kỳ.

Cũng theo quy định tại Thông tư 13, trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, chủ đầu tư phải gửi cho Ngân hàng hợp đồng mua, thuê mua nhà ở; Ngân hàng phải phát hành cam kết bảo lãnh cho Bên mua và gửi đến địa chỉ của Bên mua trong thời hạn 05 ngày. Thời hạn hiệu lực của cam kết bảo lãnh được xác định từ ngày phát hành cho đến ít nhất sau 30 ngày từ thời hạn giao, nhận nhà đã cam kết.

Đáng lưu ý là số tiền bảo lãnh cho một dự án nhà ở hình thành trong tương lai tối đa bằng tổng số tiền của chủ đầu tư được phép nhận ứng trước của Bên mua.

Quy định này tạo thêm hành lang pháp lý an toàn cho người mua nhà và hỗ trợ cho chủ đầu tư trong cam kết với Bên mua.