



CẬP NHẬT

14/04/2023

English news - 05

Cập nhật những điểm mới

- **Thông tư 11/2022/TT-NHNN**
về bảo lãnh ngân hàng

Đọc tiếp →

DISCLAIMER OF LIABILITY

Every effort is made to provide accurate and complete information in IDVN's technical and regulatory newsletters. However, IDVN cannot guarantee that there will be no errors. IDVN makes no claims, promises or guarantees about the accuracy, completeness, or adequacy of the contents of the newsletters and expressly disclaims liability for errors and omissions in the contents of this newsletters.

Neither IDVN, nor its employees and contractors make any warranty, expressed or implied or statutory, including but not limited to the warranties of noninfringement of third party rights, title, and the warranties of merchantability and fitness for a particular purpose with respect to content available from the newsletters. Neither does IDVN assume any legal liability for any direct, indirect or any other loss or damage of any kind for the accuracy, completeness, or usefulness of any information, product, or process disclosed herein, and do not represent that use of such information, product, or process would not infringe on privately owned rights.

COPYRIGHT STATEMENT

All content within the IDVN newsletters is the property of IDVN unless otherwise stated. All rights reserved. No part of the newsletters may be reproduced, transmitted or copied in any form or by any means without the prior written consent of IDVN.

Cập nhật điểm mới của Thông tư 11/2022/TT-NHNN do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về bảo lãnh ngân hàng

Thông tư 11 được Ngân hàng nhà nước ban hành ngày 30/09/2022 và có hiệu lực từ ngày 01/04/2023 đã thay thế cho Thông tư 07/2015/TT-NHNN (“Thông tư 07”) và Thông tư 13/2017/TT-NHNN (“Thông tư 13”) về bảo lãnh ngân hàng. Thông tư 11 đưa ra một số quy định mới về bảo lãnh ngân hàng nói chung và bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai nói riêng, như:

Về bảo lãnh ngân hàng

Thông tư 11 quy định mới về hình thức cung cấp thư bảo lãnh điện tử và các trường hợp doanh nghiệp không được cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán trái phiếu.

Về bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai

Thông tư 11 sửa đổi, bổ sung một số quy định liên quan đến:

- (i) Tiêu chí xác định năng lực của ngân hàng thương mại khi thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai;
- (ii) Trình tự thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai;
- (iii) Thời hạn hiệu lực và nội dung phải có của Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai; và
- (iv) Thời hạn hiệu lực và nội dung phải có của Thư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.



Quy định thêm phương thức cung cấp bảo lãnh điện tử

Ngoài phương thức bảo lãnh truyền thống bằng văn bản giấy, Điều 9 Thông tư 11 quy định tổ chức tín dụng/chi nhánh ngân hàng nước ngoài và khách hàng có thể thực hiện hoạt động bảo lãnh điện tử trên cơ sở đảm bảo an ninh, an toàn, bảo mật thông tin tuân thủ quy định pháp luật về phòng chống rửa tiền.

Mỗi cam kết bảo lãnh thông qua phương tiện điện tử cho khách hàng cá nhân không được vượt quá 04 tỷ đồng Việt Nam và cho khách hàng tổ chức không được vượt quá 45 tỷ đồng Việt Nam, trừ một số trường

hợp được quy định chi tiết tại Điều 9.4 Thông tư 11.

Quy định thêm một số trường hợp doanh nghiệp không được tổ chức tín dụng/chi nhánh ngân hàng nước ngoài cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán trái phiếu

Theo quy định tại Điều 11.2, tổ chức tín dụng/chi nhánh ngân hàng nước ngoài không được bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán trái phiếu của các doanh nghiệp phát hành với mục đích: (i) cơ cấu lại khoản nợ, (ii) góp vốn, (iii) mua cổ phần hoặc (iv) tăng quy mô vốn hoạt động (*trước đây, Thông tư 07 chỉ quy định hạn chế bảo lãnh thanh toán trái phiếu đối với 02 trường hợp là cơ cấu lại nợ và trái phiếu phát hành bởi công ty con, công ty liên kết của tổ chức tín dụng khác*).

Kế thừa và bổ sung các tiêu chí xác định năng lực thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai của các ngân hàng thương mại

Bên cạnh việc kế thừa 02 tiêu chí xác định ngân hàng thương mại có đủ năng lực bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai được nêu tại Điều 1.3.2 Thông tư 13 là: (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 thương mại có quy định nội dung hoạt động bảo lãnh

ngân hàng; và (ii) Không bị cấm thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai, hiện nay, Điều 13.1.(b) Thông tư 11 tiếp tục bổ sung thêm tiêu chí xác định năng lực của ngân hàng là các ngân hàng không bị hạn chế, đình chỉ, tạm đình chỉ thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.

Quy định rõ hơn về trình tự phát hành thư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai

Trình tự phát hành thư bảo lãnh đã được đề cập tại Thông tư 13 tuy nhiên chưa rõ ràng. Điều 13.4.(c) Thông tư 11 quy định cụ thể hơn về trình tự phát hành thư bảo lãnh, theo đó: “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”. Tuy nhiên, Thông tư 11 lại chưa đề cập đến thời hạn chủ đầu tư phải gửi hợp đồng mua, thuê mua đã ký cho ngân hàng, cũng như không quy định rõ thời hạn ngân hàng phát hành cam kết bảo lãnh và gửi đến cho bên mua.

Bổ sung quy định về thời hạn hiệu lực và nội dung phải có của Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (ký giữa Ngân hàng và Chủ đầu tư)

Thứ nhất, về hiệu lực của Hợp đồng bảo lãnh: Điều 13.5.(a) bổ sung quy định

Hợp đồng bảo lãnh có hiệu lực từ thời điểm ký cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh theo các thư bảo lãnh cho bên mua hết hiệu lực và chủ đầu tư hoàn thành mọi nghĩa vụ đối với ngân hàng theo Hợp đồng bảo lãnh.

Thứ hai, nội dung phải có của Hợp đồng bảo lãnh: Điều 13.5.(b) bổ sung quy định Hợp đồng bảo lãnh phải có các nội dung liên quan đến nghĩa vụ của Ngân hàng và chủ đầu tư khi phát hành Hợp đồng bảo lãnh, phải quy định rõ nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư và phân định trách nhiệm phát hành thư bảo lãnh cho bên mua khi nhận được Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở.

Thứ ba, số tiền bảo lãnh cho một dự án: Điều 13.7 quy định số tiền này tối đa bằng tổng số tiền chủ đầu tư được phép nhận ứng trước của bên mua và các khoản tiền khác (nếu có) theo hợp đồng mua, thuê mua nhà ở.

Quy định về thời hạn hiệu lực và nội dung phải có của Thư bảo lãnh (do Ngân hàng phát hành cho bên Mua)

Thứ nhất, về hiệu lực của Thư bảo lãnh: Điều 13.6 bổ sung trường hợp ngân hàng 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.

Thứ hai, nội dung phải có của Thư bảo lãnh: Điều 13.6.(b) bổ sung quy định 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.

Thứ ba, số dư bảo lãnh: Điều 13.8 quy định số dư bảo lãnh được xác định bằng số tiền thuộc nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư (*trước đây, mục 5 Điều 3, Thông tư 13 đã từng quy định nội dung này theo hướng dẫn giải chi tiết hơn: số dư trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai là tổng số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước của các bên theo tiến độ thỏa thuận trước khi nhà ở được bàn giao và giảm dần khi nghĩa vụ bảo lãnh đối với bên mua chấm dứt*).

Tóm lại, về cơ bản, Thông tư 11 tiếp tục kế thừa các quy định về bảo lãnh ngân hàng đã được nêu tại Thông tư 07 và Thông tư 13, đồng thời có một số sửa đổi, bổ sung, cấu trúc lại để làm rõ hơn các quy định về bảo lãnh ngân hàng, đặc biệt là hoạt động bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai./.

New provisions of Circular 11/2022/TT-NHNN issued by the State Bank of Vietnam on bank guarantees

Circular 11 was issued by the State Bank on September 30, 2022 and took effect from April 1, 2023, replacing Circular 07/2015/TT-NHNN (“Circular 07”) and Circular 13/2017/TT-NHNN (“Circular 13”) on bank guarantees. Circular 11 introduces a number of new regulations on bank guarantees in general and on off-plan housing guarantees in particular, such as:

Regarding bank guarantees

Circular 11 provides new regulations on the form of electronic guarantee letters and cases in which enterprises are not granted guarantees for bond payment obligations. However, in case of offering of bonds in the domestic market, Decree 08/2023/

Regarding guarantee for off-plan housing

Circular 11 amends and supplements a number of regulations related to:

- (i) Criteria for determining the capacity of commercial banks when providing guarantees for off-plan housing;
- (ii) Issuance procedures of guarantees for off-plan housing;
- (iii) Validity period and required content of the Contract of Guarantee for off-plan housing;
- (iv) Validity period and required content of the Letter of Guarantee for off-plan housing.



Provides more methods of providing electronic guarantee

In addition to the conventional written guarantee, Article 9 of Circular 11 provides that credit institutions/foreign bank branches and customers can conduct electronic guarantee activities on the basis of ensuring security, safety and confidentiality of information in compliance with the law on anti-money laundering.

Each guarantee commitment through electronic means for individual customers must not exceed 04 billion Vietnam dong and for organizational customers must not exceed 45 billion Vietnam dong, except for a few cases as detailed in Article 9.4 of Circular 11.

Provides more cases where enterprises are not guaranteed by credit institutions/foreign bank branches for bond payment obligations

According to the provisions of Article 11.2, credit institutions/foreign bank branches are not allowed to guarantee for bond payment obligations of bond issuers for the purposes of: (i) debt restructuring, (ii) capital contribution, (iii) purchase of shares or (iv) increase of the scale of operating capital (*previously, Circular 07 only restricted the bond payment guarantee for 02 cases: debt restructuring and bonds issued by subsidiaries, associate companies of other credit institutions*).

Maintains and supplements criteria to determine the capacity of commercial banks to guarantee off-plan housing

In addition to maintaining 02 following criteria to determine whether commercial banks are capable of providing guarantee for off-plan housing mentioned in Article 1.3.2 of Circular 13: (i) Bank guarantee activities included in the establishment and operation license or in the document amending and supplementing the commercial bank's establishment and operation license; and (ii) Not prohibited from providing guarantee for off-plan housing, Article 13.1. (b) Circular

11 now supplements criteria to determine the capacity of banks, which include banks that are not restricted, suspended or temporarily suspended from providing guarantee for off-plan housing.

Clarifies on the issuance procedures of letters of guarantee for off-plan housing

The procedures for issuing letters of guarantee was mentioned in Circular 13, however still unclear. Article 13.4.(c) of Circular 11 elaborates on the procedures for issuing letters of guarantee, according to which: “after signing the purchase contract, lease-purchase contract, in which the investor's financial obligations are specified, the investor shall send the signed purchase contract or lease-purchase contract to the commercial bank and request it to issue the letter of guarantee to the buyer”. However, Circular 11 does not mention the time limit for the investor to send the signed purchase contract or lease-purchase contract to the bank, nor does it specify the time limit for the bank to issue the guarantee commitment and send to the buyer.

Supplements regulations on the validity period and required content of the Contract of Guarantee for off-plan housing (signed by the Bank and the Investor)

Firstly, validity of the Contract of Guarantee: Article 13.5.(a) supplements the provision that the Contract of Guarantee is valid from signing until the guarantee obligation under the guarantee letter for the buyer expires and the investor fulfils all obligations to the bank under the Contract of Guarantee.

Secondly, must-have content of the Contract of Guarantee: Article 13.5.(b) supplements the provision that the Contract of Guarantee must contain obligations of the Bank and the investor when issuing the Contract of Guarantee, clearly specifying the financial obligations of the Investor and assigning responsibility for issuing letters of guarantee to the buyer upon receipt of the House Purchase Contract, House Lease-Purchase Contract.

Thirdly, Guarantee amount for a project: Article 13.7 stipulates that the maximum of this amount equals to the total amount of advance that the investor is allowed to receive from the buyer and other amounts (if any) under the house purchase contract or house lease-purchase contract.

Regulations on validity period and required content of Letter of Guarantee (issued by the Bank to the Buyer)

Firstly, validity of Letter of Guarantee: Article 13.6 adds that in case the bank and the investor terminate the guarantee contract for off-plan housing before its expiry date, the letters of guarantee issued to the

previous buyers shall remain valid until the the guarantee obligation is terminated.

Secondly, Must-have content of Letter of Guarantee: Article 13.6.(b) supplements the provision that the Letter of Guarantee must also clearly specify the financial obligations of the investor guaranteed by the commercial bank.

Thirdly, Guarantee balance: Article 13.8 stipulates that the guarantee balance is determined by the amount of the investor's financial obligations (*previously, Section 5, Article 3, Circular 13 stipulated this content more specifically: the balance in the guarantee for off-plan housing is the total amount of money the investor has received in advance from the parties according to the agreed schedule before the house is handed over and gradually decreases when the guarantee obligation is terminated*).

In summary, basically, Circular 11 maintains the regulations on bank guarantees prescribed in Circular 07 and Circular 13, while at the same time, provides amendments, supplements, and restructuring to clarify the regulations on bank guarantee, especially in guarantee for off-plan housing./.