CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---o0o---

THỎA THUẬN BẢO LÃNH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Số: HCM.DN.3043.060726

- *Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;*
- *Căn cứ Thông tư 61/2024/TT-NHNN ngày 31/12/2024 quy định về bảo lãnh ngân hàng;*
- *Căn cứ Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung giữa ACB và Bên Được Bảo Lãnh (Chủ Đầu Tư);*
- *Căn cứ Hợp Đồng Cấp Tín Dụng giữa ACB và Bên Được Bảo Lãnh (Chủ Đầu Tư);*

Hôm nay, ngày .14. tháng .8.. năm .2026.. tại trụ sở của Bên Bảo Lãnh (ACB), Các Bên gồm:

BÊN BẢO LÃNH: NGÂN HÀNG TMCP Á CHÂU

Địa chỉ trụ sở chính: **442 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bàn Cờ, Tp. HCM**

Địa chỉ liên hệ : **Tòa nhà số 480 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bàn Cờ, TP. Hồ Chí Minh**

Điện thoại : **(028) 38 395 179**

Người đại diện : .....Lê Thị Thùy Trang.....

Chức vụ : .....TRƯỞNG PHÒNG KHDN LỚN 2

(Sau đây gọi là "ACB")

BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH:

Tên doanh nghiệp : **CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN PHÁT TRIỂN PHÚ MỸ HƯNG**

Mã số doanh nghiệp : **0300604002**, đăng ký lần đầu ngày **16/12/2008** tại **Sở kế hoạch và đầu tư (nay là Sở tài chính) Tp.HCM**

Địa chỉ : **Lầu 23, Tòa nhà Phú Mỹ Hưng, Số 8 Hoàng Văn Thái, Phường Tân Mỹ, Tp.HCM**

Người đại diện : TSENG FAN CHIH.....

Chức vụ : Tổng Giám đốc..... **(Theo Giấy ủy quyền ngày ...../...../.....) (nếu có)**

(Sau đây gọi là "Chủ Đầu Tư")

Xét rằng:

- *Chủ Đầu Tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép đầu tư Dự Án:* ***(i) Lô H14-3 - Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phong, Quận 7; (ii) Lô CR5-1B - Khu A - Đô thị mới Nam Tp.Hồ Chí Minh, Phường Tân Phú, Quận 7; (iii) Lô CN8-2 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp.HCM; (iv) Lô S19-3 - Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố; (v) Lô CR9 - Khu A - Khu Đô thị mới Nam Tp.Hồ Chí Minh, Phường Tân Phú, Quận 7 (sau đây gọi là Dự án)*** theo:

- *Quyết định số 73/QĐ-BQLKN ngày 28/11/2023 của Ban quản lý đầu tư và xây dựng khu đô thị mới Nam Tp.HCM về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại lô H14-Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phong, Quận 7.*

- *Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư tại lô H14-Khu A-Đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phong, Quận 7.*

- *Công văn số 00375/SKHĐT-KTĐN ngày 10/01/2024 của Sở kế hoạch và đầu tư Tp.HCM về việc thực hiện Dự án Khu dân cư hỗn hợp Lô H14-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phong, Quận 7 của Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng.*

- *Quyết định số 143/QĐ-BQL ngày 12/11/2007 của Ban quản lý đầu tư và xây dựng khu đô thị mới Nam Tp.HCM về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Lô CR5-1 (a và b) thuộc lô CR5-Khu A-đô thị mới Nam Tp.Hồ Chí Minh, Phường Tân Phú, Quận 7.*

- *Công văn số 13557/SKHĐT-KTĐN ngày 03/10/2024 của Sở kế hoạch và đầu tư Tp.HCM V/v thực hiện Dự án Khu thương mại và Nhà ở hỗn hợp Lô CR5-1b, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phú, Quận 7 của Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng.*

- *Quyết định số 53/QĐ-BQLKN ngày 19/08/2024 của Ban quản lý đầu tư và xây dựng khu đô thị mới Nam Tp.HCM về phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô CN8-Khu A-Khu đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp.HCM.*

- *Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô CN8-Khu A-Khu đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp.HCM.*

- *Công văn số 16254/SKHĐT-KTĐN ngày 25/12/2023 của Sở kế hoạch và đầu tư Tp.HCM V/v thực hiện dự án Khu dân cư hỗn hợp lô CN8-2 và CN8-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phú, Quận 7 của Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng.*

- *Quyết định số 35/QĐ-BQLKN ngày 03/04/2025 của Ban quản lý đầu tư và xây dựng khu đô thị mới Nam Tp.HCM về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở lô S7-S12-S14-S19-S20 – Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố tại lô S19-3.*

- *Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị Lô S19-3 thuộc lô S19-Khu A-Đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phú, Quận 7.*

- *Công văn số 7409/STC-KTĐN ngày 23/6/2025 của Sở tài chính Tp.HCM V/v thực hiện dự án lô S19-3, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phú, Quận 7 của Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng.*

- *Quyết định số 76/QĐ-BQLKN ngày 15/10/2024 của Ban quản lý đầu tư và xây dựng*

khu đô thị mới Nam Tp.HCM về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô CR9-Khu A-Khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh, Phường Tân Phú, Quận 7.

- *Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô CR9-Khu A-Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh, Phường Tân Phú, Quận 7.*

- *Công văn số 15063/SKHĐT-KTĐN ngày 31/10/2024 của Sở kế hoạch và đầu tư Tp.HCM V/v thực hiện dự án lô CR9, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phú, Quận 7 của Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng.*

và/hoặc các Giấy chứng nhận được cấp đổi, điều chỉnh trong tương lai.

- *Chủ Đầu Tư đã được phép bán/cho thuê mua toàn bộ các Căn Hộ thuộc Dự Án;*
- *Chủ Đầu Tư đã được ACB cấp tín dụng theo Hợp đồng cấp tín dụng số **HCM.DN.2928.060726** ngày ..14../..8.../2026...;*
- *Chủ Đầu Tư có nhu cầu sử dụng hạn mức tín dụng nói trên vào nhu cầu bảo lãnh nghĩa vụ hoàn trả tiền mua/thuê mua một số căn hộ thuộc Dự Án nêu trên;*
- *ACB là tổ chức tín dụng, có chức năng bảo lãnh, có khả năng đáp ứng nhu cầu của Chủ Đầu Tư,*

Do vậy, Các Bên ký kết Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai (sau đây gọi là "Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai") với các điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trừ khi ngữ cảnh và/hoặc quy định trong Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai có giải thích khác, các định nghĩa và giải thích sau được hiểu thống nhất và toàn vẹn trong toàn bộ Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai:

1.1 **"Dự Án"**: Là Dự án: ***(i) Lô H14-3 - Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phong, Quận 7; (ii) Lô CR5-1B - Khu A - Đô thị mới Nam Tp.Hồ Chí Minh, Phường Tân Phú, Quận 7; (iii) Lô CN8-2 - Khu A - Khu đô thị mới Nam Thành phố, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp.HCM; (iv) Lô S19-3 - Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố; (v) Lô CR9 - Khu A - Khu Đô thị mới Nam Tp.Hồ Chí Minh, Phường Tân Phú, Quận 7***, chi tiết theo (các) phụ lục đính kèm Thỏa thuận này.

1.2 **"Căn Hộ Thuộc Phạm Vi Bảo Lãnh" hoặc "Căn Hộ"**: Là các Căn hộ (theo danh sách đính kèm) của Dự Án sẽ được ACB phát hành Thư Bảo Lãnh hoặc theo danh sách **căn hộ** đính kèm **của Dự Án sẽ được ACB phát hành Thư Bảo Lãnh**.

1.3 **"Khách Hàng"**: Là cá nhân/tổ chức ký Hợp Đồng Căn Hộ với Chủ Đầu Tư hoặc cá nhân/tổ chức nhận chuyển nhượng hợp pháp Hợp Đồng Căn Hộ;

1.4 **"Bên Nhận Bảo lãnh"**: Là Khách Hàng có quyền thụ hưởng bảo lãnh theo Thư Bảo Lãnh do ACB phát hành hoặc một bên được Khách Hàng chuyển giao quyền thụ hưởng đó theo quy định của Thư Bảo Lãnh;

1.5 **"Hợp Đồng Căn Hộ"**: Là hợp đồng mua bán/thuê mua Căn Hộ được ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh về việc mua bán, thuê mua một, một số Căn Hộ Thuộc Phạm Vi Bảo Lãnh, nội dung Hợp Đồng Căn Hộ phải có quy định về Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư và phải có thỏa thuận Chủ đầu tư phải cung cấp thư bảo lãnh cho Khách hàng. Hợp Đồng Căn Hộ bao gồm cả phụ lục hợp đồng, hợp đồng sửa đổi, bổ sung và văn bản/thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng Căn Hộ (nếu có);

1.6 **"Biên Bản Bàn Giao Nhà"**: Là biên bản được lập, có đầy đủ chữ ký của Bên giao là Chủ Đầu Tư, Bên nhận bàn giao là Bên Nhận Bảo Lãnh nhằm mục đích bàn giao Căn Hộ Thuộc Phạm Vi Bảo Lãnh;

1.7 **"Vi Phạm Nghĩa Vụ Giao Nhà"**: Là việc Chủ Đầu Tư không thực hiện bàn giao Căn Hộ Thuộc Phạm Vi Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh trong thời hạn thỏa thuận tại Hợp Đồng Căn Hộ (bao gồm cả thời gian được phép chậm bàn giao Căn Hộ).

Trường hợp Chủ Đầu Tư xuất trình Biên Bản Bàn Giao Nhà có đầy đủ chữ ký của Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh cho ACB trong thời hạn quy định tại Thư Bảo Lãnh thì được xem là không có sự kiện Vi Phạm Nghĩa Vụ Giao Nhà cho dù ngày bàn giao Căn Hộ trong Biên Bản Bàn Giao Nhà trễ hơn so với ngày cuối cùng của thời hạn đươc thỏa thuận trong Hợp Đồng Căn Hộ.

1.8 **"Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư"**: Là số tiền Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở đúng thời hạn đã cam kết tại "Hợp Đồng Căn Hộ" đã ký, bao gồm: "Khoản Tiền Ứng Trước" mà Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước từ Bên Nhận Bảo Lãnh sau thời điểm Bên Nhận Bảo Lãnh đã nhận được thư bảo lãnh của ACB và "Khoản Tiền Khác" (nếu có) mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại "Hợp Đồng Căn Hộ" đã ký;

1.9 **"Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh"**: là Nghĩa Vụ Tài Chính của Chủ Đầu Tư với Bên nhận bảo lãnh khi đến hạn giao, nhận nhà ở đã cam kết nhưng Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở cho Bên Nhận Bảo Lãnh mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ Nghĩa Vụ Tài Chính theo Hợp đồng căn hộ;

1.10 **"Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai"**: Là Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai này và các phụ lục, văn bản đính kèm, các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, thay thế Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai;

1.11 **"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 Bảo Lãnh) là văn bản cam kết của ACB (bên bảo lãnh) với Chủ Đầu Tư khẳng định ACB sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả Khách hàng lựa chọn có bảo lãnh thuộc dự án của Chủ Đầu Tư được ACB chấp thuận bảo lãnh theo quy định tại Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai này;

1.12 "Thư Bảo Lãnh" (còn gọi là "Thư Bảo Lãnh Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai"): Là cam kết của ACB với Bên Nhận Bảo Lãnh về việc ACB sẽ thực hiện Nghĩa Vụ Tài Chính thay cho Chủ Đầu Tư khi đến hạn giao, nhận nhà ở đã cam kết nhưng Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở cho Bên Nhận Bảo Lãnh mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ Nghĩa Vụ Tài Chính theo Hợp đồng căn hộ đã ký; Chủ Đầu Tư phải nhận nợ bắt buộc và hoàn trả cho ACB theo thỏa thuận đã ký. Thư Bảo Lãnh chỉ có giá trị thanh toán đối với Bên Nhận Bảo Lãnh đáp ứng đầy đủ các điều kiện bảo lãnh được quy định tại Thư Bảo Lãnh;

1.13 **"Hợp Đồng Cấp Tín Dụng"**: Là Hợp đồng cấp tín dụng số **HCM.DN.2928.060726** ngày 14/8/2026 được ký giữa ACB và Chủ Đầu Tư;

1.14 **"Đại Diện Chủ Đầu Tư"**: Là đại diện theo pháp luật hoặc người được người đại diện theo pháp luật của Chủ Đầu Tư ủy quyền hoặc chỉ định thực hiện các giao dịch với ACB và/hoặc Khách hàng, bao gồm nhưng không giới hạn việc ký Giấy đề nghị phát hành/tu chỉnh Thư Bảo Lãnh, Biên Bản Bàn Giao Nhà, Hợp Đồng Căn Hộ; xuất trình Giấy đề nghị phát hành,tu chỉnh Thư Bảo Lãnh, Biên Bản Bàn Giao Nhà, Hợp Đồng Căn Hộ, các chứng từ hoặc giao dịch khác có liên quan. Thông tin người được đại diện theo pháp luật của Chủ Đầu Tư ủy quyền ký các chứng từ, người được chỉ định xuất trình chứng từ sẽ thực hiện theo các văn bản ủy quyền/văn bản chỉ định mà Chủ Đầu Tư gửi ACB trong từng thời kỳ.

- Trường hợp Chủ Đầu Tư thay đổi/chấm dứt một, một số, tất cả Đại Diện Chủ Đầu Tư hoặc thẩm quyền đại diện của họ thì phải có thông báo cho ACB trước 03 (ba) Ngày Làm Việc và Các Bên sẽ ký văn bản xác nhận thông tin Đại Diện Chủ Đầu Tư trước khi tiến hành giao dịch. Việc thay đổi/chấm dứt thông tin Đại Diện Chủ Đầu Tư chỉ có hiệu lực khi Các Bên đã đồng ý xác nhận nội dung thay đổi/chấm dứt này bằng văn bản.
- Điều kiện trước khi phát hành Thư Bảo Lãnh:
  - Khách Hàng cung cấp cho ACB văn bản ủy quyền ký Giấy đề nghị phát hành, tu chỉnh Thư Bảo Lãnh, Hợp Đồng Căn Hộ, Biên Bản Bàn Giao Nhà và các chứng từ khác có liên quan.
  - Khách Hàng cung cấp cho ACB văn bản chỉ định cho (các) cá nhân xuất trình Giấy đề nghị phát hành, Đề nghị tu chỉnh Thư Bảo Lãnh, Hợp Đồng Căn Hộ, Biên Bản Bàn Giao Nhà, chứng từ khi ACB thẩm tra Chủ Đầu Tư và các chứng từ khác có liên

quan cho ACB.

1.15 **"Tài Khoản Thanh Toán"**: Là tài khoản thanh toán số **55300609** của Chủ Đầu Tư mở tại ACB và chỉ để phục vụ việc nhận thanh toán tiền mua/thuê mua Căn Hộ. Giao dịch thu chi liên quan đến Tài Khoản Thanh Toán thực hiện theo Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai, Hợp Đồng Cấp Tín Dụng.

1.16 **"Khoản Tiền Ứng Trước"**: Là khoản tiền Bên Nhận Bảo Lãnh thanh toán cho Chủ Đầu Tư sau thời điểm Bên Nhận Bảo Lãnh đã nhận được Thư Bảo Lãnh để mua/thuê mua Căn Hộ trước khi Chủ Đầu Tư bàn giao Căn Hộ cho Bên Nhận Bảo Lãnh. Khoản Tiền Ứng Trước là một phần của giá bán Căn Hộ, bao gồm cả giá trị quyền sử dụng đất (nếu có), thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

1.17 **"Khoản Tiền Khác"**: Là khoản tiền theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Căn Hộ đã ký phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

1.18 **"Ngày Làm Việc"**: Là các ngày từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần, buổi sáng tính từ 8h00 đến 11h30 và buổi chiều tính từ 13h30 đến 16h30, trừ các ngày nghỉ, ngày lễ, ngày nghỉ bù theo quy định pháp luật, theo thông báo của ACB.

1.19 **"Bên"** có nghĩa là Chủ Đầu Tư hoặc ACB, và **"Các Bên"**, **"Hai Bên"** có nghĩa là Chủ Đầu Tư và ACB;

1.20 **"Bên Thứ Ba"** có nghĩa là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào không phải là Bên trong Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai hoặc Khách Hàng;

1.21 **"Pháp luật"** có nghĩa là tất cả các văn bản pháp luật được ban hành bởi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan trực tiếp, gián tiếp đến Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai mà mỗi Bên phải tuân thủ, bao gồm cả văn bản pháp luật đang có hiệu lực tại thời điểm ký kết Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai và các văn bản pháp luật ban hành sau ngày ký kết Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai.

ĐIỀU 2. HẠN MỨC BẢO LÃNH

2.1 ACB cấp hạn mức bảo lãnh cho Chủ Đầu Tư là: **900.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: **Chín trăm tỷ đồng chẵn**), trong đó, tổng số dư bảo lãnh phát sinh từ Hợp đồng này và tổng dư nợ vay thực tế phát sinh từ Hợp đồng cấp tín dụng số **HCM.DN.2928.060726** ngày ..14../..8...../2026.. được ký giữa ACB và Chủ Đầu Tư tại mọi thời điểm không vượt quá **900.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: **Chín trăm tỷ đồng chẵn**).

Chủ Đầu Tư được sử dụng hạn mức bảo lãnh nói trên để đề nghị phát hành Thư Bảo lãnh từ ngày ký Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai đến hết ngày ..14../..8../2027.. ("Thời Hạn Hạn Mức Bảo Lãnh"), trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

2.2 Trên cơ sở hạn mức bảo lãnh nói trên và Hợp Đồng Căn Hộ mà ACB nhận được từ Chủ Đầu Tư và/hoặc từ Khách Hàng theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai, ACB sẽ phát hành Thư Bảo Lãnh để bảo lãnh cho Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh.

2.3 Trên cơ sở hạn mức bảo lãnh nói trên, Văn Bản Cam Kết Phát Hành Bảo Lãnh và Hợp Đồng Căn Hộ mà ACB nhận được từ Chủ Đầu Tư, ACB sẽ phát hành Thư Bảo Lãnh để bảo lãnh cho Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh.

2.4 Các khoản tiền mà ACB đã thực hiện thanh toán Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh phát sinh từ Thư Bảo Lãnh sẽ được Chủ Đầu Tư nhận nợ và hoàn trả cho ACB ngay lập tức hoặc trong thời hạn do ACB ấn định mà không bị trì hoãn hoặc khước từ vì bất kỳ lý do gì.

2.5 Mọi vấn đề liên quan đến quan hệ tín dụng, tài sản bảo đảm, lãi suất áp dụng đối với số tiền trả thay và nghĩa vụ, các vấn đề khác có liên quan sẽ áp dụng theo quy định tại Hợp Đồng Cấp Tín Dụng và các văn bản pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 3. PHÍ BẢO LÃNH

3.1. ACB thu phí trước khi phát hành Thư Bảo Lãnh theo Biểu phí của ACB trong từng thời kỳ (nếu không có thỏa thuận) hoặc mức phí theo thỏa thuận của Các Bên. Bên Được Bảo Lãnh đồng ý với mức phí của ACB thông qua việc nộp phí.

3.2. Bằng Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai, Bên Được Bảo Lãnh đồng ý cho ACB tự động trích tiền (mà không cần bất kỳ sự chấp thuận nào khác) từ bất kỳ tài khoản

thanh toán nào của Bên Được Bảo Lãnh mở tại ACB để thu phí bảo lãnh khi có phát sinh.

3.3. Phí bảo lãnh sẽ không hoàn trả lại cho Bên Được Bảo Lãnh dù bất cứ lý do gì.

ĐIỀU 4. QUY TRÌNH THỰC HIỆN

4.1 Quy trình phát hành Thư Bảo Lãnh và các văn bản liên quan:

(i) ACB và Chủ Đầu Tư ký kết Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai

(ii) Căn cứ Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai đã ký, ACB phát hành Văn Bản Cam Kết Phát Hành Bảo Lãnh và giao cho Chủ Đầu Tư để Chủ Đầu Tư gửi bản sao cho Khách Hàng khi ký kết Hợp Đồng Căn Hộ;

(iii) Chủ Đầu Tư và Khách Hàng ký kết Hợp Đồng Căn Hộ;

(iv) Sau khi ký kết Hợp Đồng Căn Hộ trong đó có quy định Nghĩa Vụ Tài Chính của Chủ Đầu Tư, Chủ Đầu Tư phải xuất trình hồ sơ đề nghị phát hành Thư Bảo Lãnh cho ACB. Việc xuất trình phải được Hai Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao;
Chủ Đầu Tư phải xuất trình hồ sơ đề nghị phát hành Thư Bảo Lãnh cho ACB trước ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc so với thời hạn mà Chủ Đầu Tư phải cung cấp Thư Bảo Lãnh cho Khách Hàng theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản hoặc theo thỏa thuận giữa Chủ đầu tư và Khách Hàng tại Hợp Đồng Căn Hộ.

(v) ACB xem xét, thẩm định hồ sơ đề nghị phát hành Thư Bảo Lãnh, phạm vi bảo lãnh, đối tượng Khách Hàng theo Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai, và tuân thủ theo quy định pháp luật và theo các điều khoản của Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai, Hợp Đồng Cấp Tín Dụng, Văn Bản Cam Kết Phát Hành Bảo Lãnh và thực hiện việc phát hành Thư Bảo Lãnh;

(vi) ACB gửi Thư Bảo Lãnh cho Đại Diện Chủ Đầu Tư để cung cấp Thư Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc ACB cung cấp Thư Bảo Lãnh đến địa chỉ Bên Nhận Bảo Lãnh theo chỉ định của Chủ Đầu Tư

(vii) Chủ Đầu Tư chịu trách nhiệm giao thư bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh trong thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày ký Hợp Đồng Căn Hộ hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận trong Hợp Đồng Căn Hộ.

4.2 Việc cấp lại Thư Bảo Lãnh được thực hiện như sau:

(i) Các trường hợp cấp lại Thư Bảo Lãnh: Thư Bảo Lãnh bị mất, thất lạc.

(ii) Thủ tục đề nghị cấp lại Thư Bảo Lãnh:

a) Chủ Đầu Tư hoặc Bên Nhận Bảo Lãnh xuất trình hồ sơ đề nghị ACB cấp lại Thư Bảo Lãnh, trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh đề nghị thì phải có xác nhận đồng ý của Chủ Đầu Tư trên Giấy đề nghị. Trường hợp Giấy đề nghị không có xác nhận đồng ý của Chủ Đầu Tư, ACB có quyền (chứ không có nghĩa vụ) xem xét và quyết định cấp lại Thư Bảo Lãnh theo đề nghị của Bên Nhận Bảo Lãnh.

b) Hồ sơ đề nghị cấp lại Thư Bảo Lãnh gồm: Giấy đề nghị cấp lại Thư Bảo Lãnh, trong đó nêu rõ lý do đề nghị cấp lại; Bản sao kèm bản chính đối chiếu Hợp Đồng Căn Hộ; Bản sao có công chứng/chứng thực Hồ sơ pháp lý của Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định của ACB; các hồ sơ/tài liệu khác theo quy định của ACB (nếu có).

c) Trong thời hạn 05 (năm) Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp lại Thư Bảo Lãnh, ACB sẽ cấp lại Thư Bảo Lãnh. Thư Bảo Lãnh được cấp lại có giá trị pháp lý như Thư Bảo Lãnh được phát hành lần đầu.

d) Trường hợp ACB đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo bất kỳ Thư Bảo Lãnh nào được xuất trình (bản phát hành lần đầu hoặc bản được cấp lại) thì tất cả các Thư Bảo Lãnh còn lại đều mặc nhiên không có hiệu lực áp dụng.

4.3 Quy trình thanh toán các yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên Nhận Bảo Lãnh: thực hiện theo quy định của Thư Bảo Lãnh và quy định của ACB.

ĐIỀU 5. TÀI KHOẢN THANH TOÁN

5.1 Ngay sau khi ký Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai, Chủ Đầu Tư phải mở Tài Khoản Thanh Toán.

5.2 Mọi giao dịch nhận thanh toán tiền mua/thuê mua Căn Hộ Thuộc Phạm Vi Bảo Lãnh phải được thực hiện thông qua Tài Khoản Thanh Toán. Nội dung này phải được thể hiện trong Hợp

Đồng Căn Hộ.

5.3 Tài Khoản Thanh Toán không được sử dụng phương thức giao dịch Internet Banking.

5.4 Mọi giao dịch chi tiền liên quan đến Tài Khoản Thanh Toán phải được sự chấp thuận của ACB. Theo đó, Chủ Đầu Tư phải gửi văn bản đề nghị cho ACB trước 02 (hai) Ngày Làm Việc trước ngày rút tiền/ủy nhiệm chi từ Tài Khoản Thanh Toán, ACB có quyền quyết định đồng ý hay không đồng ý đối với giao dịch rút tiền/ủy nhiệm theo đề nghị của Chủ Đầu Tư.

ĐIỀU 6. PHÁT HÀNH THƯ BẢO LÃNH

6.1 ACB thực hiện phát hành Thư Bảo Lãnh khi nhận được hồ sơ đề nghị phát hành Thư Bảo Lãnh hợp lệ gồm:

(i) Bản gốc Giấy đề nghị phát hành thư bảo lãnh theo mẫu của ACB được ký bởi Chủ Đầu Tư;

(ii) Bản sao công chứng/chứng thực hoặc bản sao kèm bản gốc đối chiếu Hợp Đồng Căn Hộ;

(iii) Bản sao công chứng/chứng thực hoặc bản sao kèm bản gốc đối chiếu Văn bản thỏa thuận giữa Bên nhận bảo lãnh và Chủ Đầu Tư về việc Bên nhận bảo lãnh lựa chọn việc có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên nhận bảo lãnh trong trường hợp nội dung Hợp Đồng Căn Hộ chưa có thỏa thuận này.

(iv) Bản sao công chứng/chứng thực hoặc bản sao kèm bản gốc đối chiếu Hồ sơ pháp lý của Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định của ACB.

(v) Biên Bản Bàn Giao có chữ ký Các Bên (trong trường hợp Chủ Đầu Tư xuất trình Hồ sơ);

(vi) Các hồ sơ/tài liệu khác theo quy định của ACB (nếu có).

6.2 Thư bảo lãnh chỉ được phát hành khi đáp ứng được tất cả các điều kiện sau:

(i) Hồ sơ đề nghị được nộp trực tiếp tại quầy giao dịch ACB (tại địa chỉ ACB nêu tại phần đầu Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai hoặc địa chỉ khác nếu ACB có thông báo) và thành phần hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai;

(ii) Căn hộ thuộc danh mục Căn Hộ Thuộc Phạm Vi Bảo Lãnh;

(iii) Hợp Đồng Căn Hộ có thể hiện nội dung Chủ Đầu Tư phải hoàn lại Khoản Tiền Ứng Trước và Khoản Tiền Khác mà Khách Hàng đã thanh toán cho Chủ Đầu Tư khi Chủ Đầu Tư có hành vi Vi Phạm Nghĩa Vụ Giao Nhà;

(iv) Hợp Đồng Căn Hộ hoặc Văn bản thỏa thuận giữa Bên nhận bảo lãnh và Chủ Đầu Tư về việc Bên nhận bảo lãnh lựa chọn việc có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên nhận bảo lãnh;

(v) Hợp Đồng Căn Hộ thể hiện phương thức thanh toán Khoản Tiền Ứng Trước và Khoản Tiền Khác để mua/thuê mua Căn Hộ là chuyển khoản thông qua Tài Khoản Thanh Toán;

(vi) ACB thẩm định Khách Hàng, Căn Hộ Thuộc Phạm Vi Bảo Lãnh theo các điều kiện, quy định của pháp luật, đảm bảo việc phát hành Thư Bảo Lãnh là không trái hoặc dẫn đến vi phạm bất kỳ quy định pháp luật nào;

(vii) Tổng Giá trị các Thư Bảo Lãnh đã phát hành (còn hiệu lực) và giá trị Thư Bảo Lãnh mà ACB sẽ phát hành không vượt quá hạn mức bảo lãnh quy định tại Khoản 2.1 Điều 2 Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai.

(viii) Giá trị Thư Bảo Lãnh mà ACB sẽ phát hành tương đương với Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh nhưng không vượt quá các giới hạn, nguyên tắc về hạn mức bảo lãnh tại Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai.

6.3 Giá trị Thư Bảo Lãnh mà ACB sẽ phát hành: tối đa là tổng giá trị Khoản Tiền Ứng Trước và Khoản Tiền Khác, trong đó:
Khoản Tiền Ứng Trước Tối đa là 50% giá trị Hợp Đồng Căn Hộ (bao gồm thuế giá trị gia tăng và không bao gồm phí bảo trì).

6.4 Trường hợp ACB từ chối phát hành Thư Bảo Lãnh do không đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai thì Chủ Đầu Tư

tự chịu trách nhiệm với Khách Hàng, với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. ACB được miễn trừ mọi trách nhiệm có liên quan do không phát hành Thư Bảo Lãnh.

6.5 Trường hợp ACB quyết định phát hành Thư Bảo Lãnh, Chủ Đầu Tư mặc nhiên phải thực hiện các nghĩa vụ với ACB theo Thỏa thuận Bảo lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai, Hợp Đồng Cấp Tín Dụng, các thỏa thuận khác mà không được khước từ vì bất kỳ lý do nào.

ĐIỀU 7. THỰC HIỆN NGHĨA VỤ BẢO LÃNH

7.1 Khi Chủ Đầu Tư có hành vi Vi Phạm Nghĩa Vụ Giao Nhà, Bên Nhận Bảo Lãnh được quyền yêu cầu ACB thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo các điều kiện được quy định tại Thư Bảo Lãnh.

7.2 Hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh gồm:

(i) Bản gốc Văn bản của Bên Nhận Bảo Lãnh yêu cầu ACB thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, trong đó nêu rõ (a) lý do yêu cầu thực hiện bảo lãnh là Chủ Đầu Tư có hành vi Vi Phạm Nghĩa Vụ Giao Nhà và không hoàn tất Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh, (b) số tiền yêu cầu ACB thanh toán và tài khoản thanh toán nhận tiền của Bên Nhận Bảo Lãnh. Văn bản này phải được ký bởi Bên Nhận Bảo lãnh theo Thư Bảo Lãnh ACB đã phát hành, và

(ii) Bản gốc Văn bản đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Căn Hộ được ký bởi Bên Nhận Bảo Lãnh; và

(iii) Bản sao (sao y công chứng/chứng thực hoặc bản sao kèm bản gốc đối chiếu) Hợp Đồng Căn Hộ, và

(iv) Bản sao (bản sao y công chứng/chứng thực hoặc bản sao kèm bản gốc đối chiếu) giấy tờ tùy thân hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nếu có) của Bên Nhận Bảo Lãnh, và

(v) Bản chính các chứng từ nộp tiền/chuyển tiền thanh toán tiền mua/thuê mua Căn Hộ Thuộc Phạm Vi Bảo Lãnh.

7.3 Điều kiện để ACB thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh: theo quy định tại Thư Bảo Lãnh.

7.4 Thẩm tra việc Chủ Đầu Tư có hành vi Vi Phạm Nghĩa Vụ Giao Nhà và các điều kiện thực hiện bảo lãnh khác liên quan đến Chủ Đầu Tư:

(i) Trong thời hạn 01 (một) Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, ACB gửi thông báo đến Chủ Đầu Tư về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên Nhận Bảo Lãnh.

(ii) Trong thời hạn 03 (ba) Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận thông báo của ACB (trong đó *Thời điểm được xem là đã nhận thông báo bằng văn bản: Là thời điểm có xác nhận đã nhận được thông báo của Bên nhận*), Chủ Đầu Tư phải gửi trực tiếp cho ACB (thông qua Đại Diện Chủ Đầu Tư) bản gốc (hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu) một trong các chứng từ hoặc các chứng từ sau:

(a) Biên Bản Bàn Giao Nhà có đầy đủ chữ ký của Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh và/hoặc;

(b) Thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng Căn Hộ có đầy đủ chữ ký của Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh và/hoặc;

(c) Văn bản thông báo về việc Bên Nhận Bảo Lãnh đã chuyển nhượng việc mua Căn Hộ cho Bên Thứ Ba nhưng chưa thực hiện tu chỉnh người thụ hưởng Thư Bảo Lãnh kèm Hợp đồng chuyển nhượng giữa Bên Nhận chuyển nhượng và Bên Thứ Ba khác có xác nhận của Chủ Đầu Tư và/hoặc;

(d) Văn bản thông báo về việc Chủ Đầu Tư đã hoàn tất nghĩa vụ hoàn trả Khoản Tiền Ứng Trước, Khoản Tiền Khác cho Bên Nhận Bảo Lãnh, kèm theo văn bản thể hiện nội dung trên có xác nhận của Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc ngân hàng chuyển tiền, và/hoặc;

(e) Văn bản thỏa thuận có đầy đủ chữ ký của Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh về việc gia hạn thời hạn giao Căn Hộ dẫn đến Chủ Đầu Tư chưa có hành vi Vi Phạm Nghĩa Vụ Giao Nhà; và/hoặc;

(f) Bằng chứng chứng minh Chủ Đầu Tư giao Căn Hộ sớm hơn hoặc đúng với

ngày giao Căn Hộ dự kiến (theo quy định tại Hợp Đồng Căn Hộ), bao gồm thời gian được phép chậm trễ bàn giao Căn Hộ nhưng Bên Nhận Bảo Lãnh từ chối nhận Căn Hộ.

Việc giao nhận các văn bản nói trên phải được lập thành biên bản có đầy đủ chữ ký của Bên giao (Đại Diện Chủ Đầu Tư) và Bên nhận (đại diện ACB).

(iii) Trong vòng 03 (ba) Ngày Làm Việc, kể từ ngày ACB gửi thông báo mà ACB không nhận được bất kỳ văn bản nào quy định tại Điểm (ii) Khoản này thì ACB được quyền xem như Chủ Đầu Tư có hành vi Vi Phạm Nghĩa Vụ Giao Nhà.

(iv) Trường hợp ACB nhận được một trong các văn bản được liệt kê tại Điểm (ii) Khoản này, trong thời hạn 01 (một) Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận được, ACB gửi cho Bên Nhận Bảo Lãnh thông báo, đính kèm bản sao văn bản do Chủ Đầu Tư xuất trình; đồng thời ACB chấm dứt giải quyết yêu cầu thực hiện bảo lãnh của Bên Nhận Bảo Lãnh, trừ khi (a) trong thời hạn 05 Ngày Làm Việc, kể từ ngày ACB thông báo cho Bên Nhận Bảo Lãnh, Bên Nhận Bảo Lãnh cung cấp bằng chứng chứng minh ngược lại rằng Chủ Đầu Tư có hành vi Vi Phạm Nghĩa Vụ Giao Nhà nhưng chưa hoàn tất nghĩa vụ hoàn trả Khoản Tiền Ứng Trước, Khoản Tiền Khác cho Bên Nhận Bảo Lãnh và bằng chứng này được Chủ Đầu Tư xác nhận trước khi cung cấp cho ACB; hoặc (b) Bản án, quyết định của Tòa án/Trọng tài yêu cầu ACB tiếp tục xem xét, thanh toán theo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên Nhận Bảo Lãnh. Trong trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh cung cấp bằng chứng chứng minh ngược lại hoặc Bản án, quyết định của Tòa án/Trọng tài như vậy thì yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên Nhận Bảo Lãnh sẽ được ACB tiếp tục xem xét sau khi nhận được văn bản thừa nhận của Chủ Đầu Tư hoặc Bản án, quyết định của Tòa án/Trọng tài. Các thời hạn xác minh bằng chứng hoặc thời hạn giải quyết tranh chấp tại Tòa án/Trọng tài không được tính vào thời hạn thanh toán bảo lãnh theo quy định tại Khoản 7.5 Điều này.

7.5 Trong thời hạn 05 Ngày Làm Việc tiếp theo sau ngày ACB nhận được hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hợp lệ và đáp ứng tất cả các điều kiện để ACB thực hiện bảo lãnh theo Thư Bảo Lãnh, ACB sẽ thực hiện thanh toán chuyển khoản cho Bên Nhận Bảo Lãnh vào tài khoản thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh được chỉ định tại Văn bản yêu cầu ACB thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên Nhận Bảo Lãnh. Để làm rõ, trường hợp ACB 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 được ACB phát hành trước đó vẫn có hiệu lực cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt, việc ACB thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh sau thời điểm Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai chấm dứt trước hạn vẫn được xem là phù hợp với thỏa thuận giữa ACB và Chủ Đầu Tư và theo đó, Chủ Đầu Tư mặc nhiên phải thực hiện các nghĩa vụ với ACB theo Hợp Đồng Bảo lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai Hợp Đồng Cấp Tín Dụng, các thỏa thuận khác mà không được khước từ vì bất kỳ lý do nào, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. ACB chỉ giải chấp tài sản bảo đảm (nếu có) khi Chủ đầu tư đã hoàn tất mọi nghĩa vụ tài chính với ACB (bao gồm cả các khoản tiền mà ACB đã thực hiện nghĩa vụ được bảo lãnh sau khi Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai chấm dứt trước thời hạn) và khi ACB không còn bất kỳ nghĩa vụ nào theo các Thư bảo lãnh.

7.6 Trong trường hợp phát sinh sự kiện dẫn đến nghi ngờ (theo nhận định của ACB) gian lận, giả mạo liên quan đến hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên Nhận Bảo Lãnh, ACB có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) tạm ngừng quá trình thanh toán đối với yêu cầu của Bên Nhận Bảo Lãnh để thẩm tra, xác minh và thời gian thẩm tra, xác minh sẽ không được tính vào thời hạn thanh toán bảo lãnh theo quy định tại Khoản 7.5 Điều này.

ĐIỀU 8. CHUYỂN NHƯỢNG THƯ BẢO LÃNH

8.1 Việc chuyển nhượng Thư Bảo Lãnh (chuyển nhượng quyền thụ hưởng bảo lãnh) chỉ phát sinh trong trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh chuyển nhượng Hợp Đồng Căn Hộ cho Bên Thứ Ba và việc chuyển nhượng Hợp Đồng Căn Hộ phải được sự xác nhận đồng ý của Chủ Đầu Tư.

8.2 Trong mọi trường hợp, Bên Nhận Bảo Lãnh chỉ được chuyển nhượng quyền thụ hưởng bảo lãnh cho Bên Thứ Ba khi được ACB đồng ý bằng việc tu chỉnh Thư Bảo Lãnh.

8.3 Mọi giao dịch chuyển nhượng quyền thụ hưởng bảo lãnh khi không có văn bản xác nhận của ACB đều được xem là không hợp lệ. Khi đó, Thư Bảo Lãnh mà ACB đã cấp cho Bên Nhận Bảo Lãnh mặc nhiên hết hiệu lực.

8.4 Trường hợp ACB đồng ý tu chỉnh Thư Bảo Lãnh, Chủ Đầu Tư, Bên chuyển nhượng (Khách Hàng) và Bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện thủ tục đề nghị ACB phát hành Thư tu chỉnh Thư Bảo Lãnh theo quy định của ACB.

8.5 Trong mọi trường hợp, Chủ Đầu Tư chỉ được chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng Cấp Tín Dụng, Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai và Thư Bảo Lãnh sau khi được sự chấp thuận bằng văn bản của ACB.

ĐIỀU 9. NGHĨA VỤ, TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN

9.1 Nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư

(i) Thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Hợp Đồng Cấp Tín Dụng, Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai và các thỏa thuận khác có liên quan;

(ii) Giải thích đầy đủ, rõ ràng quy trình bảo lãnh cho Khách Hàng biết, thực hiện thủ tục xuất trình Hợp Đồng Căn Hộ để ACB phát hành Thư Bảo Lãnh;

(iii) Định kỳ vào ngày 28 hàng tháng, Chủ Đầu Tư phải gửi thông báo theo mẫu của ACB trong đó nêu ra số tiền ứng trước mà Chủ Đầu Tư đã nhận từ các Bên Nhận Bảo Lãnh (chi tiết với mỗi Bên Nhận Bảo Lãnh) kể từ thời điểm Thư Bảo Lãnh có hiệu lực để làm cơ sở xác định số dư bảo lãnh. Trường hợp ngày 28 không phải là Ngày Làm Việc thì Chủ Đầu Tư phải gửi thông báo cho ACB ít nhất 01 (một) Ngày Làm Việc trước ngày nghỉ, ngày lễ. Chủ Đầu Tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền và thời điểm đã nhận ứng trước trong thông báo gửi cho ACB.

(iv) Định kỳ vào Ngày Làm Việc cuối cùng của mỗi thời hạn 03 (ba) tháng/lần, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm gửi cho ACB báo cáo tiến độ thực hiện của cả Dự Án.

(v) Định kỳ vào Ngày Làm Việc đầu tháng, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm gửi cho ACB báo cáo tiến độ thu tiền và tiến độ bán hàng của cả Dự Án.

(vi) Trường hợp ACB 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 của Chủ Đầu Tư;

(vii) Trường hợp đã hết Thời Hạn Hạn Mức Bảo Lãnh hoặc hạn mức bảo lãnh đã được sử dụng hết mà các Căn Hộ Thuộc Phạm Vi Bảo Lãnh chưa được bán/cho thuê mua, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm:

- Ngưng sử dụng Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai để chứng minh với Khách Hàng về việc Căn Hộ bán/cho thuê mua được bảo lãnh bởi ACB;
- Thực hiện các thủ tục gia hạn và/hoặc ký Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai mới với ACB hoặc các ngân hàng khác để được bảo lãnh nghĩa vụ hoàn trả tiền mua/thuê mua Căn Hộ thuộc Dự Án;
- Không có bất kỳ hành động nào gây hiểu nhầm cho Khách Hàng về việc Căn Hộ Khách Hàng mua/thuê mua được ACB bảo lãnh, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư được ACB cấp tăng hạn mức bảo lãnh (so với hạn mức bảo lãnh quy định tại Khoản 2.1 Điều 2 Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai) hoặc gia hạn Thời Hạn Hạn Mức Bảo Lãnh.

Trường hợp Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ quy định tại Khoản này dẫn đến thiệt hại cho Khách Hàng, Chủ Đầu Tư phải tự chịu trách nhiệm với Khách Hàng, với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ACB hoàn toàn được miễn mọi trách nhiệm pháp lý có liên quan.

(viii) Trường hợp Khách Hàng đã thanh toán Khoản Tiền Ứng Trước (hoặc các khoản tiền đặt cọc, ứng trước mà được cấn trừ cho nghĩa vụ thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ),

Khoản Tiền Khác cho Chủ Đầu Tư nhưng không thực hiện thông qua Tài Khoản Thanh Toán thì Chủ Đầu Tư phải nộp/chuyển khoản các khoản tiền này vào Tài Khoản Thanh Toán.

(ix) Đảm bảo 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 pháp luật có liên quan (bao gồm nhưng không giới hạn việc nộp lại các chứng từ/tài liệu được cấp bởi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền) và việc mua bán/thuê mua Căn Hộ giữa Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh đúng quy định của pháp luật. Mọi tranh chấp liên quan đến việc mua bán/thuê mua Căn Hộ giữa Chủ Đầu Tư với Bên Nhận Bảo Lãnh do Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh tự giải quyết, không ảnh hưởng đến nghĩa vụ hoàn trả của Chủ Đầu Tư đối với ACB;

(x) Trường hợp ACB quyết định phát hành Thư Bảo Lãnh, cấp lại Thư Bảo Lãnh trên cơ sở đề nghị của Khách Hàng/Bên Nhận Bảo Lãnh, Chủ Đầu Tư mặc nhiên thừa nhận giá trị của các Thư Bảo Lãnh đó và phải thực hiện các nghĩa vụ với ACB theo Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai, Hợp đồng Cấp Tín Dụng, các thỏa thuận khác giữa Chủ Đầu Tư và ACB mà không được khước từ vì bất kỳ lý do nào.

(xi) Chịu trách nhiệm theo quy định pháp luật, Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc bán/cho thuê mua Căn Hộ thuộc Dự Án. Trong mọi trường hợp, Chủ Đầu Tư không được giải thích và/hoặc có bất kỳ hành động nào gây hiểu nhầm đối với Khách Hàng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc bất kỳ Bên Thứ Ba nào khác về việc Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai, Hợp Đồng Cấp Tín Dụng hoặc các thỏa thuận khác là Thư Bảo Lãnh ACB phát hành, cam kết bảo lãnh cho nghĩa vụ hoàn trả tiền mua Căn Hộ cho Khách Hàng khi Chủ Đầu Tư có hành vi Vi Phạm Nghĩa Vụ Bàn Giao Nhà;

(xii) Bất kỳ việc thay đổi nội dung Hợp Đồng Căn Hộ làm ảnh hưởng đến Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh của ACB thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của ACB trước khi thực hiện.

(xiii) Sử dụng Khoản Tiền Ứng Trước và các Khoản Tiền Khác để thực hiện Dự Án (bao gồm cả việc trả nợ các khoản vay phát sinh tại ACB để phục vụ Dự Án, nếu có) theo đúng mục đích đã cam kết.

(xiv) Các thông tin được đề cập trong Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai là chính xác, đầy đủ, toàn diện.

(xv) Giao Thư Bảo Lãnh cho đúng Bên Nhận Bảo Lãnh ngay sau khi nhận được Thư Bảo Lãnh từ ACB nhưng không muộn hơn thời hạn theo quy định pháp luật và chịu trách nhiệm giải quyết khiếu nại của Khách Hàng do không giao hoặc chậm trễ giao Thư Bảo Lãnh.

(xvi) Chủ Đầu Tư có trách nhiệm thực hiện các biện pháp cần thiết đảm bảo Khách Hàng hiểu rõ và có thể thực hiện quyền lợi theo quy định pháp luật, bao gồm quyền được nhận Thư Bảo Lãnh. Chủ Đầu Tư hoàn toàn chịu mọi trách nhiệm, rủi ro phát sinh trong trường hợp hướng dẫn Khách Hàng trực tiếp liên hệ ACB để nghị phát hành Thư Bảo Lãnh.

(xvii) Cam kết thực hiện hoàn trả cho ACB số tiền ACB đã thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh và các chi phí phát sinh từ việc ACB thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh (nếu có phát sinh), ngay cả khi ACB thực hiện Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh sau thời điểm Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai chấm dứt trước hạn vì bất kỳ lý do gì.

(xviii) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định Pháp Luật, Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai, thỏa thuận khác đã ký với ACB.

9.2 Nghĩa vụ, trách nhiệm của ACB:

(i) ACB có trách nhiệm phát hành Thư Bảo Lãnh và gửi cho Chủ Đầu Tư hoặc Bên Nhận Bảo Lãnh (theo thỏa thuận) khi nhận được Hồ sơ đề nghị phát hành Thư Bảo Lãnh hợp lệ theo thỏa thuận tại Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai;

(ii) Trường hợp ACB và Chủ Đầu Tư chấm dứt Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai trước thời hạn, chậm nhất vào Ngày Làm Việc tiếp theo, ACB thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của ACB và thông báo bằng văn bản cho Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thuộc địa bàn nơi có Dự Án của Chủ Đầu Tư, trong đó nêu rõ nội dung ACB không tiếp tục phát hành Thư Bảo Lãnh cho Khách Hàng ký Hợp Đồng Căn Hộ với Chủ Đầu Tư sau thời điểm ACB chấm dứt Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai với Chủ Đầu Tư. Đối với các Thư Bảo Lãnh đã phát hành cho Bên Nhận Bảo Lãnh trước đó, ACB tiếp tục thực hiện cam kết cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt;

(iii) ACB có quyền công bố hoặc cung cấp thông tin cho Bên Thứ Ba giá trị hạn mức bảo lãnh còn lại (khả dụng) có thể sử dụng để phát hành Thư Bảo Lãnh.

(iv) ACB có quyền từ chối phát hành thư bảo lãnh nếu Hợp Đồng Căn Hộ 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;

(v) ACB có quyền 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 Nhận Bảo Lãnh nộp vượt quá tỷ lệ quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản hoặc Bên Nhận Bảo Lãnh không xuất trình được Thư Bảo Lãnh mà ACB đã phát hành hoặc các trường hợp khác theo Thư Bảo Lãnh, quy định pháp luật.

(vi) Thực hiện đúng, đầy đủ Hợp Đồng Cấp Tín Dụng, Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai, Thư Bảo Lãnh;

(vii) Bảo lãnh của ACB chỉ trong phạm vi Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh; và

(viii) Các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định Pháp Luật, Hợp Đồng Cấp Tín Dụng và Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai.

ĐIỀU 10. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

10.1 Các Bên cần chủ động thông báo và phối hợp chặt chẽ trong quá trình thực hiện Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai. Trường hợp có một Bên có bất kỳ thắc mắc hay khiếu nại liên quan đến việc thực hiện Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai, Bên đó phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia. Bên được thông báo phải trả lời hoặc giải quyết khiếu nại cho Bên kia trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo.

10.2 Trường hợp bất kỳ điều khoản nào của Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai bị vô hiệu, không hợp pháp hoặc không thể thi hành bởi Tòa án hoặc cơ quan tài phán nào khác thì hiệu lực, tính hợp pháp và khả năng thi hành của các điều khoản còn lại trong Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai sẽ không bị ảnh hưởng hoặc bị giảm sút dưới bất kỳ hình thức nào và những điều khoản bị vô hiệu, không hợp pháp hoặc không thể thi hành đó sẽ được giải thích theo hướng hạn chế các điều khoản này, sao cho chúng có thể trở nên có hiệu lực, có tính hợp pháp và có thể thi hành trong phạm vi tối đa mà pháp luật cho phép.

10.3 Các điều chỉnh hoặc bổ sung của Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai chỉ có hiệu lực sau khi có thoả thuận bằng văn bản và được đại diện có thẩm quyền của Các Bên ký.

10.4 Việc bất kỳ Bên nào không yêu cầu Bên còn lại thực hiện một nghĩa vụ tại một thời điểm không được xem là tiếp tục miễn cho Bên còn lại khỏi thực hiện nghĩa vụ đó về sau. Việc bất kỳ Bên nào chấp nhận bất kỳ khoản thanh toán nào cũng không được xem là Bên đó sẽ từ bỏ quyền tiến hành các biệp pháp xử lý theo quy định tại Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai đối với bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại.

10.5 Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai không phải là Thư Bảo Lãnh. Trong mọi trường hợp, Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai không có giá trị pháp lý ràng buộc trách nhiệm của ACB đối với Khách Hàng, trừ trường hợp ACB đã phát hành Thư Bảo Lãnh cho Khách Hàng đó.

10.6 Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai là một phần không tách rời Hợp

Đồng Cấp Tín Dụng.

10.7 Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện giữa Các Bên thực hiện theo Hợp Đồng Cấp Tín Dụng. Để tránh hiểu nhầm, nếu tranh chấp phát sinh theo một, một số Thư Bảo Lãnh thì (i) tranh chấp đó chỉ giới hạn trong phạm vi Thư Bảo Lãnh bị tranh chấp mà không ảnh hưởng đến các Thư Bảo Lãnh khác, và (ii) trong trường hợp nội dung Thư Bảo Lãnh bị tranh chấp quy định cơ quan giải quyết tranh chấp khác với cơ quan giải quyết tranh chấp theo Hợp Đồng Cấp Tín Dụng thì Các Bên đồng ý rằng Thư Bảo Lãnh bị tranh chấp sẽ được giải quyết, phán xử tại cơ quan giải quyết tranh chấp được quy định trong Thư Bảo Lãnh đó.

10.8 Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai có hiệu lực kể từ thời điểm ký cho đến khi Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh của toàn bộ các Thư Bảo Lãnh được ACB phát hành theo Hợp Đồng Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai hết hiệu lực theo quy định pháp luật.

10.9 Trường hợp Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai chấm dứt trước thời hạn, các Thư Bảo Lãnh đã phát hành trước đó vẫn có hiệu lực cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt.

10.10 Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

Thỏa thuận Bảo Lãnh Nhà ở Hình Thành Trong Tương Lai được lập thành 03 (ba) bản bằng tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau. ACB giữ 02 (hai) bản và Chủ Đầu Tư giữ 01 (một) bản để thực hiện.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN PHÁT TRIỂN PHÚ MỸ HƯNG

TSENG FAN CHIH

ĐẠI DIỆN ACB

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN Á CHÂU - CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lê Chị Thùy Trang

TRƯỞNG PHÒNG KHDN LỚN 2