



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG BẢO LÃNH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Số: 31/2024-HĐCBL/NHCTCN900- PHUMYHUNG

HỢP ĐỒNG BẢO LÃNH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI này (“**Hợp Đồng**”) được lập tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (79A Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh), ngày 23 tháng 12 năm 2024 giữa và bởi:

(A) NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH TP HỒ CHÍ MINH] với tư cách là Bên Bảo Lãnh.

Giấy CNĐKDN : Số 0100111948002 do Sở Kế Hoạch & Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 01/11/2022

Địa chỉ đăng ký : 79A Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (028) 3829 7267 Fax: (028) 3829 5342

Đại diện hợp pháp : **(Ông) Phạm Hồng Tuyên**

(Theo văn bản ủy quyền số 545/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/04/2022 của

Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

Trong Hợp Đồng này được gọi là Bên A; Bên Bảo Lãnh; Ngân Hàng

(B) CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN PHÁT TRIỂN PHÚ MỸ HƯNG với tư cách là Bên Được Bảo Lãnh

Giấy CNĐKDN : Số 0300604002 đăng ký lần đầu ngày 16/12/2008, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 18/08/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp

Địa chỉ đăng ký : Lầu 10, Tòa nhà Lawrence S.Ting, số 801 đường Nguyễn Văn Linh, Khu A – Đô thị mới Nam Thành Phố, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại : (028) 5411 9999 Fax: (028) 5411 5999

Đại diện hợp pháp : **Tseng Fan Chih**

Chức vụ : Tổng giám đốc

Trong Hợp Đồng này được gọi là Bên B; Bên Được Bảo Lãnh; Khách Hàng.

Bên Bảo Lãnh và **Bên Được Bảo Lãnh** được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là một “**Bên**”.

Sau khi đã đàm phán và thoả thuận, Các Bên đồng ý ký kết **Hợp Đồng** này với nội dung và các điều khoản dưới đây:

Điều 1. ĐỊNH NGHĨA, NGUYÊN TẮC ÁP DỤNG HỢP ĐỒNG

1.01 Định Nghĩa

Các thuật ngữ được viết hoa trong Hợp Đồng này sẽ có nghĩa như sau:

“**Bên Nhận Bảo Lãnh**” có nghĩa là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước mua/thuê mua nhà Dự án theo Hợp Đồng Cơ Sở có quyền thụ hưởng bảo lãnh do Bên Bảo Lãnh phát hành trên cơ sở yêu cầu của Bên Được Bảo Lãnh



“**Hợp Đồng**” có nghĩa là Hợp Đồng Bảo Lãnh này, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.

“**Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiêm Phụ Lục Hợp Đồng Bảo Lãnh**” là văn bản của Bên Được Bảo Lãnh đề nghị Bên Bảo Lãnh phát hành Thư Bảo Lãnh. Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh Kiêm Phụ Lục Hợp Đồng Bảo Lãnh là phụ lục không tách rời của Hợp Đồng này.

“**Thời hạn đề nghị phát hành**” có nghĩa là khoảng thời gian mà Bên Được Bảo Lãnh được đề nghị Bên Bảo Lãnh phát hành theo quy định tại Hợp đồng này.

“**Hợp Đồng Cơ Sở**” có nghĩa là Hợp Đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà Dự án được ký kết giữa Bên Nhận Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh.

“**Ngày Làm Việc**” có nghĩa là bất kỳ ngày nào trừ ngày nghỉ, ngày lễ tại Việt Nam và bất kỳ ngày nào mà vào ngày đó các ngân hàng tại Việt Nam được phép hoặc không giao dịch theo quy định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

“**Bên mua/Bên thuê mua**” có nghĩa là Bên có quan hệ với mua bán/thuê mua nhà dự án với Bên được bảo lãnh tại các Hợp Đồng mua bán/Hợp Đồng thuê mua nhà dự án cụ thể

“**Dự án**” có nghĩa là Dự án đầu tư:

1) **Dự án Khu dân cư hỗn hợp C12B-2 Khu A, đô thị mới Nam Thành Phố, Phường Tân Phú, Quận 7, TP Hồ Chí Minh** do Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng làm chủ đầu tư

2) **Dự án Khu dân cư hỗn hợp C17-2 Khu A, đô thị mới Nam Thành Phố, Phường Tân Phú, Quận 7, TP Hồ Chí Minh** do Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng làm chủ đầu tư

3) **Dự án Khu dân cư hỗn hợp S13-2 Khu A, đô thị mới Nam Thành Phố, Phường Tân Phú, Quận 7, TP Hồ Chí Minh** do Công ty TNHH Phát Triển Phú Mỹ Hưng làm chủ đầu tư.

“**Thư Bảo Lãnh**” là Cam kết của Bên Bảo Lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh về việc Bên Bảo Lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Bên Được Bảo Lãnh khi đến thời hạn giao, nhận nhà ở đã cam kết tại Hợp Đồng Cơ Sở nhưng Bên Được Bảo Lãnh không bàn giao nhà ở cho Bên Nhận Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo Hợp Đồng Cơ Sở đã ký kết với Bên Nhận Bảo Lãnh

1.02 Nguyên Tắc Áp Dụng Hợp Đồng

(a) Hợp Đồng Bảo Lãnh này được ký kết nhằm quy định những thỏa thuận điều chỉnh việc Bên Bảo Lãnh phát Thư Bảo Lãnh. Các nội dung tại Hợp đồng này được quy định chung cho tất cả các Thư Bảo Lãnh được phát hành theo Hợp Đồng này.

(b) Hết Thời Hạn đề nghị phát hành Thư Bảo Lãnh của Hợp Đồng này, Bên Bảo Lãnh không có nghĩa vụ phải phát hành bất kỳ một Thư Bảo Lãnh nào. Tuy nhiên các Thư Bảo Lãnh đã phát hành theo Hợp Đồng này vẫn chịu sự điều chỉnh bởi Hợp Đồng này cho đến chấm dứt hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Điều 2. TỔNG SỐ TIỀN BẢO LÃNH VÀ THƯ BẢO LÃNH

2.01 Tổng số tiền Bảo Lãnh:

(a) Tuỳ thuộc vào các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, Bên Bảo Lãnh cam kết cấp cho Bên Được Bảo Lãnh các Thư Bảo Lãnh bằng **Việt Nam Đồng** với tổng số tiền tối đa tại mọi thời điểm không vượt quá **692.885.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm chín mươi hai tỷ tám trăm tám mươi lăm triệu đồng)** nhưng không vượt quá doanh số bảo lãnh tối đa là 50% tổng số tiền bán căn hộ của Dự Án (50% tổng giá bán căn hộ, bao gồm **thuế giá trị gia tăng (“VAT”)**, không bao gồm kinh phí bảo trì). Trong đó:

1) Số tiền bảo lãnh tối đa của dự án **Dự án Khu dân cư hỗn hợp C12B-2 Khu A, đô thị mới Nam Thành Phố, Phường Tân Phú, Quận 7, TP Hồ Chí Minh: 140.547.000.000 đồng** (bằng chữ: Một trăm bốn mươi tỷ, năm trăm bốn mươi bảy triệu đồng).



2) Số tiền bảo lãnh tối đa của dự án **Dự án Khu dân cư hỗn hợp C17-2 Khu A, đô thị mới Nam Thành Phố, Phường Tân Phú, Quận 7, TP Hồ Chí Minh: 229.347.000.000 đồng** (bằng chữ: Hai trăm hai mươi chín tỷ, ba trăm bốn mươi bảy triệu đồng).

3) Số tiền bảo lãnh tối đa của dự án **Dự án Khu dân cư hỗn hợp S13-2 Khu A, đô thị mới Nam Thành Phố, Phường Tân Phú, Quận 7, TP Hồ Chí Minh: 322.991.000.000 đồng** (bằng chữ: Ba trăm hai mươi hai tỷ chín trăm chín mươi một triệu đồng).

(b) Thời Hạn Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh: từ ngày ký Hợp Đồng đến hết ngày 30/06/2025.

2.02 Thư Bảo Lãnh:

(a) Thời hạn hiệu lực được ghi trong từng Thư Bảo Lãnh trên cơ sở đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh tại Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiên Phụ Lục Hợp Đồng Bảo Lãnh cụ thể nhưng không vượt quá 140 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại từng Hợp Đồng mua bán.

(b) Giá Trị Bảo Lãnh

- Giá Trị Bảo Lãnh là số tiền tối đa mà Bên Được Bảo Lãnh phải hoàn trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh trong trường hợp Bên Được Bảo Lãnh không bàn giao căn hộ theo quy định trong Hợp Đồng Cơ Sở, nhưng tối đa không vượt quá 50% giá trị Hợp Đồng Cơ Sở (50% Giá bán căn hộ, bao gồm VAT, không bao gồm kinh phí bảo trì).

- Giá Trị Bảo Lãnh được ghi trong từng Thư Bảo Lãnh trên cơ sở đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh tại **Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiên Phụ Lục Hợp Đồng Bảo Lãnh** cụ thể nhưng đảm bảo tổng số tiền của các Thư Bảo Lãnh phát hành theo Hợp Đồng này không vượt quá Số tiền bảo lãnh quy định tại Điều 2.01 (a).

(c) Loại bảo lãnh: Bảo lãnh trong bán/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

(d) Mẫu Thư Bảo Lãnh Bên Được Bảo Lãnh yêu cầu Bên Bảo Lãnh phát hành: theo mẫu do Bên Được Bảo Lãnh cung cấp (Phụ lục 01 – Mẫu Thư Bảo Lãnh đính kèm Hợp Đồng này) và đã được Bên Bảo Lãnh tư vấn.

(e) Bên Nhận Bảo Lãnh được xác định trên cơ sở đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh theo từng Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiên Phụ Lục Hợp Đồng Bảo Lãnh cụ thể.

2.03 Đồng Tiền Sử Dụng

(a) Đồng tiền sử dụng để Bên Được Bảo Lãnh trả Khoản Nợ (nợ trả thay, nợ lãi) theo Hợp Đồng này tương ứng với đồng tiền Bên Bảo Lãnh đã trả thay theo từng Thư Bảo Lãnh cụ thể. Đồng tiền sử dụng để trả phí bảo lãnh tương ứng với đồng tiền trong Thư Bảo Lãnh, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

(b) Trong trường hợp Bên Bảo Lãnh tự động trích tài khoản thanh toán (bao gồm cả các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản tiền khác có trên Tài khoản thanh toán) của Bên Được Bảo Lãnh tại Bên Bảo Lãnh để thu nợ mà loại tiền trong tài khoản khác với loại tiền phải thanh toán theo qui định của Điều 2.01(a) trong Hợp Đồng này, Bên Bảo Lãnh được quyền (nhưng không có nghĩa vụ) dùng số tiền đó để mua loại tiền phải thanh toán theo tỷ giá do Bên Bảo Lãnh quyết định tại thời điểm chuyển đổi (sau khi đã trừ phí chuyển đổi tiền tệ theo quyết định của Bên Bảo Lãnh).

2.04 Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh:

Bên Bảo Lãnh bảo lãnh cho nghĩa vụ hoàn trả tiền thanh toán căn hộ của Bên Được Bảo Lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo các Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua căn hộ tại Dự án được ký kết giữa Bên Được Bảo Lãnh với các Bên Nhận Bảo Lãnh.

Điều 3. PHÍ BẢO LÃNH :

(a) Mức phí căn cứ trên tổng số tiền mà Bên Nhận Bảo Lãnh đã nộp/chuyển cho Bên Được Bảo Lãnh tính đến ngày cuối cùng của tháng liền kề trước thời điểm thực tế thu phí. Phần số dư thực tế ≤ 100 tỷ đồng: 0,5%/năm; Phần số dư thực tế từ trên 100 tỷ đồng đến 200 tỷ đồng: 0,4%/năm;



Phần số dư thực tế trên 200 tỷ đồng: 0,3%/năm. Việc thu phí dựa trên cơ sở Bảng kê chi tiết tổng số tiền mà Bên Nhận Bảo Lãnh đã nộp/chuyển cho Bên Được Bảo Lãnh và do Bên Được Bảo Lãnh cung cấp cho Bên Bảo Lãnh hàng tháng.

Các mức phí trên có thể thay đổi tùy thuộc vào thỏa thuận của hai Bên trong từng thời kỳ.

(b) Trong thời hạn hiệu lực của Bảo Lãnh, khi chi phí thực tế và/hoặc trích lập dự phòng rủi ro thay đổi và/hoặc rủi ro của khoản bảo lãnh được Bên Bảo Lãnh đánh giá tăng lên một cách hợp lý, Bên Bảo Lãnh, Bên Được Bảo Lãnh và Các Bên liên quan (nếu có) thỏa thuận điều chỉnh mức phí bằng văn bản. Trong trường hợp điều chỉnh giảm mức phí bảo lãnh, Bên Bảo Lãnh sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Được Bảo Lãnh.

(c) **Từ ngày 01 đến ngày 10 hàng tháng** Bên Được Bảo Lãnh sẽ gửi bảng kê chi tiết tổng số tiền Bên Nhận Bảo Lãnh đã nộp/chuyển cho Bên Được Bảo Lãnh tính đến ngày cuối cùng của tháng liền kề trước thời điểm thực tế thu phí để Ngân Hàng làm cơ sở tính phí.

(d) Bên Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh cùng thống nhất thời điểm thu phí là từ ngày 11 đến ngày 30 hàng tháng.

Điều 4. ĐIỀU KIỆN TIỀN QUYẾT ĐỂ PHÁT HÀNH THƯ BẢO LÃNH

4.01 Điều Kiện Tiên Quyết

Bên Bảo Lãnh chỉ có nghĩa vụ phát hành Thư Bảo Lãnh theo yêu cầu của Bên Được Bảo Lãnh trong Thời Hạn đề nghị phát hành Thư Bảo Lãnh nếu các điều kiện dưới đây được đáp ứng hoặc được từ bỏ bởi Bên Bảo Lãnh:

- (a) Các biện pháp bảo đảm (nếu có) theo yêu cầu của Bên Bảo Lãnh đã được Bên Được Bảo Lãnh hoặc các Tổ chức, cá nhân khác và tài sản khác của Bên thứ 3 đáp ứng đầy đủ và đúng hạn;
- (b) Vào hoặc trước ngày phát hành các Thư Bảo Lãnh, Bên Được Bảo Lãnh chuyển giao cho Bên Bảo Lãnh các văn bản của cấp có thẩm quyền của Bên Được Bảo Lãnh (nếu theo quy định tại Điều lệ hoặc theo quy định của Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật phải có) phê duyệt việc bảo lãnh, những người có thẩm quyền ký Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiêm Phụ Lục Hợp Đồng Bảo Lãnh; và mẫu chữ ký của những người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
- (c) Vào hoặc trước ngày đề nghị phát hành Thư Bảo Lãnh cụ thể theo các Hợp Đồng mua bán/Hợp Đồng thuê mua các căn hộ cụ thể, Bên Được Bảo Lãnh cung cấp Bên Bảo Lãnh các văn bản sau:

- Bên Được Bảo Lãnh cung cấp các giấy tờ Liên quan Dự Án theo quy định của pháp luật hiện hành đối với từng Dự án, bao gồm nhưng không giới hạn (i) Giấy chứng nhận thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy phù hợp với thiết kế được duyệt đối với Dự án.
- Hợp Đồng mua bán ký kết giữa Bên Được Bảo Lãnh và Bên Mua/Bên Thuê Mua nhà quy định nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh trong việc hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho Bên Mua khi đến thời hạn giao, nhận nhà đã cam kết nhưng Bên Được Bảo Lãnh không bàn giao nhà ở cho Bên Mua.
- Văn bản đủ điều kiện bán/đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành đối với từng Dự án

(d) Các điều khoản, điều kiện khác tại Hợp Đồng này đã và đang được Bên Được Bảo Lãnh tuân thủ, thực hiện.

(e) Không có bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào tại thời điểm phát hành Thư Bảo Lãnh.

4.02. Quy định phối hợp giữa Bên Được Bảo Lãnh và Bên Bảo Lãnh:

(a) Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp Đồng mua bán/Hợp Đồng thuê mua nhà ở, Bên Được Bảo Lãnh phải gửi cho Bên Bảo Lãnh Hợp Đồng mua bán/Hợp Đồng



thuê mua nhà ở, Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiêm Phụ Lục Hợp Đồng Bảo Lãnh kèm các hồ sơ theo quy định của Bên Bảo Lãnh.

(b) Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Hợp Đồng mua bán/Hợp Đồng thuê mua nhà ở, Bên Bảo Lãnh căn cứ vào Hợp Đồng mua bán/Hợp Đồng thuê mua nhà ở và Hợp đồng này để xem xét phát hành các Thư Bảo Lãnh cụ thể cho Bên Mua/Bên Thuê Mua.

Điều 5. BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Cấp Bảo Lãnh không có đảm bảo bằng tài sản.

Điều 6. ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN NGHĨA VỤ BẢO LÃNH

Được xác định theo từng Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiêm Phụ Lục Hợp Đồng Bảo Lãnh

Điều 7. THÔNG BÁO SỐ TIỀN ỨNG TRƯỚC CHỦ ĐẦU TƯ NHẬN ĐƯỢC

7.01. Từ ngày 01 đến ngày 10 hàng tháng, Bên Được Bảo Lãnh thông báo tới Bên Bảo Lãnh về số tiền ứng trước đã nhận được từ Các Bên Nhận Bảo Lãnh theo các Thư Bảo Lãnh có hiệu lực mà Bên Bảo Lãnh đã phát hành. Thông báo nêu rõ về số tiền đã nhận được theo từng Bên Mua/Bên Thuê Mua và từng Hợp Đồng Cơ Sở cụ thể.

7.02. Bên Được Bảo Lãnh chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền đã ứng trước của Các Bên Mua/Bên Thuê Mua cho Bên Bảo Lãnh theo đúng thời gian đã thỏa thuận tại Mục 7.01.

Điều 8. GIẢM TRỪ, CHẤM DỨT NGHĨA VỤ BẢO LÃNH

8.01. Phát hành Thông báo Giảm trừ nghĩa vụ bảo lãnh:

Không áp dụng. Thư Bảo Lãnh không có điều khoản giảm trừ nghĩa vụ bảo lãnh.

8.02. Chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh:

Trong trường hợp có một trong các căn cứ sau, Bên Được Bảo Lãnh đề nghị và Bên Bảo Lãnh xem xét giải toả Bảo Lãnh:

- (a) Bên Được Bảo Lãnh cung cấp cho Bên Bảo Lãnh bằng chứng pháp lý rõ ràng về việc Bên Được Bảo Lãnh đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đối với Bên Nhận Bảo Lãnh phù hợp với Hợp Đồng Cơ Sở, và được Bên Bảo Lãnh chấp nhận.
- (b) Bên Bảo Lãnh đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bảo lãnh theo đúng Thư Bảo Lãnh;
- (c) Bên Nhận Bảo Lãnh có văn bản huỷ bỏ hoặc văn bản không chấp nhận Thư bảo lãnh hoặc văn bản xác nhận chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh hoặc đồng ý miễn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Bên Bảo Lãnh.
- (d) Thời hạn hiệu lực của Thư Bảo Lãnh đã hết; hoặc Bên Bảo Lãnh nhận lại Thư bảo lãnh gốc (Nếu Thư Bảo Lãnh quy định bảo lãnh sẽ chấm dứt hiệu lực khi Bên Bảo Lãnh nhận lại bản gốc).
- (e) Bên Nhận Bảo Lãnh vi phạm điều khoản thanh toán hoặc các điều khoản khác trong Hợp Đồng Cơ Sở thể hiện bằng Văn bản thông báo được ký bởi người đại diện hợp pháp của Bên Được Bảo Lãnh gửi tới Bên Bảo Lãnh.
- (f) Nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh đã chấm dứt theo quy định tại Hợp Đồng Cơ Sở và/hoặc khi Bên được bảo lãnh xuất trình văn bản thỏa thuận được ký và đóng dấu giữa Bên Được Bảo Lãnh và Bên Nhận Bảo Lãnh đồng ý chấm dứt bảo lãnh; và/hoặc khi Bên Được Bảo Lãnh cung cấp cho Bên Bảo Lãnh bằng chứng pháp lý rõ ràng về việc Bên Được Bảo Lãnh đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đối với Bên Nhận Bảo Lãnh và được Bên Bảo Lãnh chấp thuận.
- (g) Được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác do Các Bên có liên quan thoả thuận;



(h) Các trường hợp khác theo thỏa thuận của Các Bên và nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt trong các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 9. THỰC HIỆN NGHĨA VỤ BẢO LÃNH VÀ NHẬN NỢ BẮT BUỘC

9.01. Ngay khi Bên Bảo Lãnh nhận được văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên Nhận Bảo Lãnh phù hợp với các quy định của Thư bảo lãnh, Bên Bảo Lãnh sẽ gửi Văn bản thông báo cho Bên Được Bảo Lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh để Bên Được Bảo Lãnh chuyển tiền cho Bên Bảo Lãnh bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh vào ngày được xác định trong Văn bản thông báo hoặc trong trường hợp văn bản thông báo không quy định ngày chuyển tiền thì ngày chuyển tiền được xác định là ngày Bên Được Bảo Lãnh nhận được Văn bản thông báo ("**Ngày Chuyển Tiền**");

9.02. Sau 01 (một) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Chuyển Tiền mà Bên Được Bảo Lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc chuyển tiền theo như quy định tại Mục 9.01, Bên Bảo Lãnh được quyền chủ động trích tài khoản thanh toán của Bên Được Bảo Lãnh để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ bảo lãnh quy định tại Thư Bảo Lãnh;

9.03. Ngay trong ngày Bên Bảo Lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh (Ngày Trả Thay), Bên Bảo Lãnh có quyền thu nợ tự động từ các khoản bảo đảm nêu tại Mục 9.01 và/hoặc Mục 9.02 đối với số tiền mà Bên Bảo Lãnh phải thực hiện thanh toán cho Bên Nhận Bảo Lãnh. Đồng thời, Bên Bảo Lãnh sẽ gửi văn bản đề thông báo cho Bên Được Bảo Lãnh về việc: (i) Số tiền Bên Bảo Lãnh đã thực hiện thanh toán cho Bên Nhận Bảo Lãnh; (ii) Số tiền còn lại sau khi Bên Bảo Lãnh thực hiện thu nợ tự động. Bên Được Bảo Lãnh có nghĩa vụ hoàn trả ngay trong ngày số tiền còn lại nêu tại điểm (ii) khoản này và các loại phí phát sinh (nếu có) (Khoản Nợ).

9.04. Trong trường hợp Bên Được Bảo Lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ hoàn trả Khoản Nợ theo quy định tại Mục 9.03, Bên Bảo Lãnh có quyền áp dụng lãi suất phạt đối với số tiền Bên Được Bảo Lãnh chưa trả với mức lãi suất phạt bằng 150% lãi suất cho vay thông thường với thời hạn cho vay tương ứng từ Ngày Trả Thay đến ngày Bên Được Bảo Lãnh thanh toán đầy đủ.

Điều 10. CAM ĐOAN VÀ BẢO ĐẢM, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BẢO LÃNH

10.01. Cam đoan và bảo đảm

Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này, Bên Bảo Lãnh cam đoan và bảo đảm rằng:

- (a) Bên Bảo Lãnh được thành lập và hoạt động hợp pháp theo Pháp luật Việt Nam, được hoạt động cấp tín dụng.
- (b) Bên Bảo Lãnh có thẩm quyền ký kết, thực hiện, đã hoàn tất các thủ tục cần thiết trong nội bộ và các thủ tục cần thiết khác để được phép ký kết, thực hiện Hợp Đồng này.

10.02. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bảo Lãnh

(a) Quyền của Bên Bảo Lãnh

- i. Yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh cung cấp đầy đủ, chính xác, trung thực các tài liệu, thông tin có liên quan đến việc thẩm định bảo lãnh, thẩm định tài sản bảo đảm (nếu có), các tài liệu có liên quan đến nghĩa vụ được bảo lãnh;
- ii. Có quyền kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh đối với Bên Bảo Lãnh trong thời hạn hiệu lực của Bảo Lãnh;
- iii. Chuyển nhượng quyền, nghĩa vụ của mình cho **Tổ Chức Tín Dụng (TCTD)**, chi nhánh ngân hàng nước ngoài khác phù hợp với quy định của pháp luật và **Ngân Hàng Nhà Nước (NHNN)**;



- iv. Từ chối phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh 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 này với Bên Được Bảo Lãnh.
 - v. Từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với số tiền không thuộc nghĩa vụ tài chính của Bên Được Bảo Lãnh hoặc số tiền Bên Nhận Bảo Lãnh nộp vượt quá tỷ lệ quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản hoặc Bên Nhận Bảo Lãnh không xuất trình được Thư Bảo Lãnh mà Bên Bảo Lãnh đã phát hành cho người thụ hưởng là Bên Nhận Bảo Lãnh
 - vi. Các quyền khác với tư cách là Bên Bảo Lãnh theo quy định pháp luật.
 - vii. Dừng phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Được Bảo Lãnh khi nhận thấy Bên Được Bảo Lãnh có dấu hiệu suy giảm khả năng thực hiện nghĩa vụ được bảo lãnh.
 - viii. Dừng phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Được Bảo Lãnh khi có các sự kiện vi phạm xảy ra
- (b) Nghĩa vụ của Bên Bảo Lãnh**
- i. Phát hành Thư Bảo Lãnh trên cơ sở Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiêm Phụ Lục Hợp Đồng Bảo Lãnh của Bên Được Bảo Lãnh khi đáp ứng các điều kiện của Hợp Đồng này và gửi cho Bên Được Bảo Lãnh hoặc Bên Nhận Bảo lãnh theo quy định tại Mục 4.02 Hợp đồng này (theo thỏa thuận) khi nhận được Hợp Đồng Cơ Sở hợp lệ trước thời hạn giao, nhận nhà theo cam kết quy định tại Hợp Đồng Cơ Sở;
 - ii. Trường hợp Bên Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn, chậm nhất vào ngày làm việc tiếp theo, Bên Bảo Lãnh sẽ 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 Bên Được Bảo Lãnh, trong đó nêu rõ nội dung Bên Bảo Lãnh không tiếp tục phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở với Bên Được Bảo Lãnh sau thời điểm Bên Bảo Lãnh chấm dứt Hợp đồng này với Bên Được Bảo Lãnh. Đối với các Thư Bảo Lãnh đã phát hành cho Bên Nhận Bảo Lãnh 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 Bên Được Bảo Lãnh được xác định căn cứ theo hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh do Bên Nhận Bảo Lãnh, cung cấp phù hợp với điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh quy định tại Thư Bảo Lãnh
 - iv. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Điều 9 của Hợp Đồng này

Điều 11. CAM ĐOAN VÀ BẢO ĐẢM, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH

11.01. Cam đoan và bảo đảm

Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này và mỗi thời điểm Bên Bảo Lãnh phát hành, Bên Được Bảo Lãnh cam đoan và bảo đảm rằng:

- (a) Bên Được Bảo Lãnh được thành lập và hoạt động hợp pháp theo Pháp luật Việt Nam, được phép tiến hành các hoạt động kinh doanh quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của Pháp luật (nếu có), Điều lệ của Bên Được Bảo Lãnh.
- (b) Bên Được Bảo Lãnh có thẩm quyền ký kết, thực hiện, đã hoàn tất các thủ tục cần thiết trong nội bộ và các thủ tục cần thiết khác để được phép ký kết, thực hiện Hợp Đồng này.



(c) Việc Bên Được Bảo Lãnh ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, Hợp Đồng Bảo Đảm không dẫn đến vi phạm: (i) bất kỳ Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật hoặc bất kỳ văn bản hành chính nào; (ii) bất kỳ quy định nội bộ nào của Bên Được Bảo Lãnh; và (iii) bất kỳ hợp đồng, thoả thuận nào mà Bên Được Bảo Lãnh là một bên tham gia.

(đ) Không xảy ra bất kỳ sự kiện, sự việc, hành vi, điều kiện, văn bản hoặc thay đổi nào theo đánh giá của Bên Bảo Lãnh có ảnh hưởng bất lợi đáng kể tới việc kinh doanh, tình hình tài chính, tài sản, khả năng thanh toán, khả năng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên Được Bảo Lãnh.

(e) Tất cả các thông tin mà Bên Được Bảo Lãnh hoặc một người thay mặt Bên Được Bảo Lãnh gửi cho Bên Bảo Lãnh liên quan đến Hợp Đồng này là xác thực và chính xác về mọi khía cạnh trọng yếu.

(g) Toàn bộ tiền thanh toán tiền mua nhà ở của Dự án của các Hợp Đồng Cơ Sở mà Bên Bảo Lãnh phát hành Thư Bảo Lãnh phải được ghi có vào tài khoản tiền gửi số 117000041511 mở tại Bên Bảo Lãnh; Sử dụng toàn bộ tiền thanh toán mua nhà ở của Bên Mua theo các Hợp Đồng Cơ Sở mà Bên Bảo Lãnh phát hành Thư Bảo Lãnh vào đúng mục đích, đảm bảo Dự Án được thực hiện và hoàn thành theo cam kết tại Hợp Đồng Cơ Sở. Trong thời gian hiệu lực của Thư Bảo Lãnh, trường hợp chưa có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ số tiền thu được, Bên Được Bảo Lãnh ưu tiên gửi tiền tại Bên Bảo Lãnh.

(h) Chấp thuận cho Bên Bảo Lãnh kiểm soát tiến độ bán nhà và quá trình sử dụng tiền thanh toán mua nhà/thuê mua nhà theo các Hợp Đồng Cơ Sở.

(i) Không thay đổi nội dung mẫu Hợp Đồng Cơ Sở đã thống nhất với Bên Bảo Lãnh. Trường hợp có thay đổi về nội dung của Hợp Đồng Cơ Sở so với mẫu ban đầu, Bên Được Bảo Lãnh phải thông báo cho Bên Bảo Lãnh về những thay đổi này.

(k) Bên Được Bảo Lãnh cam kết và thực hiện:

- + Kể từ thời điểm ký Hợp Đồng cấp bảo lãnh, toàn bộ tiền thanh toán, tiền đặt cọc của Bên Mua nhà ở/căn hộ Dự án theo Hợp Đồng mua bán mà Bên Bảo Lãnh phát hành Thư Bảo Lãnh phải được nộp/chuyển về tài khoản của Bên Được Bảo Lãnh tại Bên Bảo Lãnh.
- + Sử dụng toàn bộ tiền thanh toán, tiền đặt cọc của Bên Mua nhà ở/căn hộ theo các Hợp đồng mua bán vào đúng mục đích, đảm bảo Dự án được thực hiện và hoàn thành theo cam kết tại Hợp đồng mua bán. Trong thời gian hiệu lực của Cam Kết Bảo Lãnh, trường hợp chưa có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ số tiền thu được, Bên Được Bảo Lãnh ưu tiên gửi tiền tại Bên Bảo Lãnh.
- + Thực hiện đúng và đủ quy định của Pháp luật về đầu tư và xây dựng, quản lý chất lượng và thi công công trình, nghiệm thu, hoàn công, quyết toán công trình; Mua bảo hiểm đối với toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án theo quy định của pháp luật (ưu tiên mua bảo hiểm của Công ty Bảo hiểm của Bên Bảo Lãnh).
- + Định kỳ hàng quý hoặc đột xuất cập nhật tình hình bán hàng, thu tiền và tiến độ thực hiện từng Dự án theo yêu cầu của Bên Bảo Lãnh. Phối hợp với Bên Bảo Lãnh trong việc quản lý quá trình sử dụng tiền thanh toán, đặt cọc mua nhà ở/căn hộ của từng Dự án đối với các Hợp đồng mua bán mà Bên Bảo Lãnh phát hành bảo lãnh.
- + Trường hợp Bên Được Bảo Lãnh chưa thực hiện đầy đủ cam kết tại Hợp Đồng cấp bảo lãnh và/ hoặc có sự thay đổi phương án đầu tư, nguồn vốn tham gia... Bên Bảo Lãnh có quyền áp dụng các điều chỉnh nội dung cấp tín dụng, ứng xử tín dụng cần thiết đối với Bên Được Bảo Lãnh cho đến khi khắc phục



11.02. Quyền và nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh

a. Quyền của Bên Được Bảo Lãnh

- i. Yêu cầu Bên Bảo Lãnh phát hành các Thư Bảo Lãnh theo Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh của Bên Được Bảo Lãnh khi đáp ứng đủ các điều kiện theo Hợp đồng này trong thời hạn Hợp đồng này có hiệu lực;
- ii. Yêu cầu Bên Bảo Lãnh giải toả một phần/toàn bộ số tiền bảo lãnh theo Thư Bảo Lãnh theo quy định tại Hợp Đồng này;

b. Nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh

- i. Bên Được Bảo Lãnh có nghĩa vụ thông báo kịp thời Bên Bảo Lãnh:
 - Những thay đổi về cơ cấu tổ chức bộ máy, đặc biệt là nhân sự chủ chốt gồm thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên (đối với Công ty TNHH), Tổng Giám đốc, Giám đốc, Phó giám đốc phụ trách kinh doanh, kế toán trưởng hoặc Giám đốc đơn vị phụ thuộc (trường hợp được Giám đốc đơn vị chính uỷ quyền);
 - Những thay đổi về vốn, tài sản, điều lệ, đăng ký kinh doanh, trụ sở, địa điểm kinh doanh của Bên Được Bảo Lãnh và những thay đổi về nội dung dự án, phương án so với dự kiến ban đầu, làm suy giảm khả năng thực hiện nghĩa vụ được Bên Bảo Lãnh bảo lãnh;
 - Thông tin chi tiết về việc đổi mới sắp xếp lại hoạt động kinh doanh của của Bên Được Bảo Lãnh (tiến trình chuyển đổi, thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp chuyển đổi và giá trị doanh nghiệp chuyển đổi, thực hiện chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá doanh nghiệp...).
 - Thay đổi về tình trạng tài sản bảo đảm (nếu có)
 - Ngay khi nhận thấy các thông tin, sự kiện có khả năng gây tác động bất lợi cho Bên Được Bảo Lãnh và/hoặc Bên Bảo Lãnh liên quan đến nội dung bảo lãnh.
- ii. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn Phí Bảo Lãnh cho Bên Bảo Lãnh theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này;
- iii. Chịu sự kiểm tra kiểm soát và báo cáo tình hình hoạt động có liên quan đến nghĩa vụ được Bên Bảo Lãnh bảo lãnh;
- iv. Tài khoản: (i) Bên Được Bảo Lãnh sẽ duy trì các Tài Khoản mở tại Bên Bảo Lãnh; và (ii) Bên Được Bảo Lãnh sẽ gửi và chuyển toàn bộ các giao dịch thanh toán giữa Bên Được Bảo Lãnh và Bên Nhận Bảo Lãnh vào (các) Tài Khoản riêng mở tại Bên Bảo Lãnh
- v. Chấp thuận và ủy quyền Bên Bảo Lãnh tự động trích tài khoản thanh toán của Bên Được Bảo Lãnh mở tại Bên Bảo Lãnh, tài khoản tiền gửi, tài khoản ký quỹ, rút tiền từ sổ tiết kiệm, chiết khấu Giấy tờ có giá của Bên Được Bảo Lãnh để thu gốc, lãi, phí liên quan, thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp Đồng này nếu đã được Bên Bảo Lãnh thông báo mà không chủ động chuyển tiền để thanh toán;
- vi. Gửi Thư bảo lãnh do Bên Bảo Lãnh phát hành cho Các Bên mua/thuê mua sau khi nhận được từ Bên Bảo Lãnh (theo thỏa thuận)
- vii. Trường hợp Bên Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh chấm dứt Hợp Đồng này trước thời hạn, , Bên Được Bảo Lãnh phải thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của Bên Được Bảo Lãnh (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 Bên Được Bảo Lãnh theo quy định của pháp luật
- viii. Thông báo cho Bên Bảo Lãnh số tiền đã nhận ứng trước của từng Bên mua/thuê mua kể từ thời điểm Thư Bảo Lãnh có hiệu lực



Điều 12. VI PHẠM VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

12.01. Sự Kiện Vi Phạm

Bất kỳ sự kiện nào quy định dưới đây được coi là một sự kiện vi phạm (“**Sự Kiện Vi Phạm**”):

- (a) Thanh toán: Bên Được Bảo Lãnh không thanh toán Khoản Nợ nào theo như quy định tại Điều 9 và/hoặc bất kỳ nghĩa vụ tài chính khác đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này, Hợp Đồng Bảo Đảm.
- (b) Cam đoan, bảo đảm: Bất kỳ cam đoan, bảo đảm nào do Bên Được Bảo Lãnh đưa ra trong Hợp Đồng này bị sai lệch đáng kể tính từ ngày cam đoan, bảo đảm được đưa ra.
- (c) Chuyển đổi doanh nghiệp: Bên Được Bảo Lãnh thực hiện chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá doanh nghiệp (sau đây gọi tắt là chuyển đổi doanh nghiệp) mà không được Bên Bảo Lãnh chấp thuận trước bằng văn bản, hay không tuân theo các thủ tục theo yêu cầu của Bên Bảo Lãnh, trừ khi việc chuyển đổi đó là để tuân theo các thủ tục hành chính.
- (d) Phá sản, giải thể: (i) Bên Được Bảo Lãnh mất khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của mình; hoặc (ii) Bên Được Bảo Lãnh bị chủ nợ, đại diện công đoàn, đại diện người lao động hoặc bất kỳ tổ chức nào khác nộp đơn yêu cầu tòa án tuyên bố phá sản theo Luật Phá Sản; hoặc (iii) Bên Được Bảo Lãnh nộp đơn yêu cầu giải quyết việc tuyên bố phá sản theo Luật Phá Sản; (iv) Bên Được Bảo Lãnh ngừng hoặc đe dọa ngừng toàn bộ hoặc một phần đáng kể hoạt động của mình; hoặc (v) Bên Được Bảo Lãnh xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền được giải thể.
- (e) Thay đổi bất lợi đáng kể: Bất kỳ hành động hoặc sự kiện hoặc một chuỗi sự kiện nào xảy ra cho dù có liên quan hay không mà theo ý kiến của Bên Bảo Lãnh gần như chắc chắn sẽ gây ra thay đổi bất lợi đáng kể đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, khả năng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên Được Bảo Lãnh.
- (f) Thực hiện nghĩa vụ: Bên Được Bảo Lãnh không tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào được quy định trong Hợp Đồng này mà không thể khắc phục được hoặc không được khắc phục trong thời hạn mà Bên Bảo Lãnh yêu cầu.
- (g) Vi phạm chéo: (i) Bên Được Bảo Lãnh không thực hiện hoặc tuân thủ các nghĩa vụ theo bất kỳ thỏa thuận hoặc văn bản nào liên quan đến bất kỳ khoản nợ nào của Bên Được Bảo Lãnh và/ hoặc Các Bên có liên quan (trừ các khoản nợ đến hạn theo Hợp Đồng này); và/hoặc (ii) Bên Được Bảo Lãnh có dư nợ xấu tại các tổ chức tín dụng khác.

12.02. Xử Lý Vi Phạm

Khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào, thì ngoài các quyền và biện pháp khắc phục được phép theo các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan và Hợp Đồng này, Bên Bảo Lãnh có quyền áp dụng một hoặc tất cả các biện pháp khắc phục sau đây:

- (a) Tuyên bố chấm dứt việc phát hành các Thư Bảo Lãnh mới (nếu Bên Bảo Lãnh chưa phát hành hết Tổng số tiền bảo lãnh tại khoản 2.01);
- (b) Tự động trích tiền từ Tài Khoản hoặc bất kỳ tài khoản nào tại bất kỳ Chi nhánh nào của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam vào tài khoản ký quỹ của Bên Được Bảo Lãnh để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo các Thư bảo lãnh đã phát hành theo Hợp Đồng này; và/hoặc
- (c) Đại diện và nhân danh Bên Được Bảo Lãnh yêu cầu và/hoặc Lập lệnh chi và/hoặc Ủy nhiệm chi gửi các tổ chức tín dụng khác (bao gồm cả Chi nhánh của Tổ chức tín dụng đó) để trích tiền gửi từ tài khoản của Bên Được Bảo Lãnh tại tổ chức tín dụng đó về Tài Khoản để thu nợ theo quy định của Hợp Đồng này và/hoặc để chuyển tài khoản ký quỹ của Bên Được Bảo Lãnh để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo các Thư Bảo Lãnh đã phát hành theo Hợp Đồng này.



- (d) Xử lý bất kỳ tài sản bảo đảm nào (nếu có) theo bất kỳ phương thức hoặc trình tự nào mà Bên Bảo Lãnh cho là thích hợp phù hợp với thoả thuận tại Hợp Đồng Bảo Đảm
- (e) Thực hiện bất kỳ thủ tục pháp lý hoặc phá sản nào để yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh thực hiện nghĩa vụ

Điều 13. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

13.01. Thông Báo

(a) Trừ khi có quy định rõ ràng khác trong Hợp Đồng này, tất cả các thông báo và thông tin khác được đưa ra theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản bằng Tiếng Việt và được gửi đi bằng: (i) đường bưu điện, (ii) giao tận tay hoặc (iii) fax (và các bản gốc được gửi bằng đường bưu điện trong vòng hai (2) Ngày Làm Việc sau đó) theo địa chỉ được quy định tại phần giới thiệu của Hợp Đồng này.

(b) Bên Được Bảo Lãnh cam kết rằng Bên Được Bảo Lãnh/Người đại diện theo pháp luật của Bên Được Bảo Lãnh sẽ duy trì/có mặt tại địa chỉ nêu tại mục 13.01(a) hoặc địa chỉ khác được thông báo cho Bên Bảo Lãnh để nhận các thông tin thực hiện và giải quyết tranh chấp Hợp Đồng. Trường hợp Bên Được Bảo Lãnh/Người đại diện theo pháp luật của Bên Được Bảo Lãnh không duy trì/có mặt tại địa chỉ này liên tục ba mươi (30) ngày và không thông báo địa chỉ mới cho Bên Bảo Lãnh thì Bên Được Bảo Lãnh/Người đại diện theo pháp luật được coi là dấu địa chỉ, có tình trốn tránh nghĩa vụ thực hiện (bao gồm cả nghĩa vụ trả nợ) Hợp Đồng. Khi đó, Bên Bảo Lãnh được quyền khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp có thẩm quyền thụ lý vụ án theo thủ tục chung và xét xử vắng mặt Bên Được Bảo Lãnh/Người đại diện theo pháp luật của Bên Được Bảo Lãnh mà không cần tiến hành bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác.

13.02. Sửa Đổi, Chấm Dứt

Hợp Đồng này và bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này chỉ được sửa đổi, bổ sung hoặc chấm dứt khi có văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc chấm dứt có chữ ký của Các Bên tham gia Hợp Đồng này.

13.03. Chuyển Nhượng Hợp Đồng

(a) Bên Bảo Lãnh có quyền chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và/hoặc nghĩa vụ của mình phát sinh từ Hợp Đồng này và Hợp Đồng Bảo Đảm cho bên thứ ba mà không cần phải có sự chấp thuận của Bên Được Bảo Lãnh, ngoại trừ nghĩa vụ thông báo về việc chuyển giao, chuyển nhượng.

(b) Bên Được Bảo Lãnh được quyền chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và/hoặc nghĩa vụ của mình phát sinh từ Hợp đồng này và Hợp Đồng Bảo Đảm khi được pháp luật cho phép và Bên Bảo Lãnh đồng ý trước bằng văn bản.

(c) Trong trường hợp chuyển giao, chuyển nhượng theo quy định pháp luật thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực bắt buộc đối với bên kế nhiệm, bên nhận chuyển nhượng, hoặc bên nhận chuyển giao được phép và những người kế nhiệm, người được chuyển giao, chuyển nhượng được hưởng các lợi ích theo Hợp Đồng này

13.04. Tiết Lộ Thông Tin

Bên Bảo Lãnh phải bảo mật bất kỳ thông tin nào được cung cấp bởi Bên Được Bảo Lãnh hoặc nhân danh Bên Được Bảo Lãnh, các thông tin liên quan tới Hợp Đồng này, các thông tin về tất cả các giao dịch, quan hệ tín dụng giữa Các Bên trừ trường hợp: (i) thông tin được công bố công khai mà không phải là hậu quả của việc Bên Bảo Lãnh vi phạm mục 13.04 này; (ii) liên quan đến bất kỳ thủ tục tố tụng trọng tài hoặc thủ tục pháp lý nào; (iii) nếu được yêu cầu theo quy định của các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan; (iv) cung cấp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, cơ quan quản lý ngân hàng có thẩm quyền, cơ quan quản lý thuế có thẩm quyền hoặc cơ



quan có thẩm quyền khác; (v) cung cấp cho các cơ quan kiểm toán thực hiện kiểm toán Bên Bảo Lãnh; (vi) cho các chuyên gia tư vấn, cổ đông của mình; (vii) cung cấp cho các Tổ chức/Cá nhân tiến hành thẩm định và cung cấp sản phẩm, dịch vụ, vốn cho Bên Bảo Lãnh với điều kiện các Tổ chức/Cá nhân đó đã thoả thuận bảo mật thông tin với Bên Bảo Lãnh; (viii) cung cấp cho Các Bên trong Hợp Đồng Bảo Đảm; và (ix) trong phạm vi được phép theo quy định tại Mục 13.04 dưới đây; (x) Cung cấp cho tổ chức, cá nhân (bao gồm cả việc cung cấp thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng, trang thông tin của Bên Bảo Lãnh theo quy định của pháp luật) nhằm phục vụ cho mục đích sau:

- Bán khoản nợ của Bên Được Bảo Lãnh theo Hợp Đồng;
- Xử lý tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm theo các Hợp Đồng Bảo Đảm;
- Để thực hiện công việc theo ủy quyền của Bên Bảo Lãnh đối với việc quản lý và xử lý khoản nợ của Bên Được Bảo Lãnh theo Hợp Đồng;
- Thực hiện bất kỳ phương thức quản lý và xử lý khoản nợ của Bên Được Bảo Lãnh theo Hợp Đồng và phù hợp với quy định pháp luật

13.05. Luật điều chỉnh, Cơ quan giải quyết tranh chấp

- (a) Hợp Đồng này, các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này được giải thích, điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- (b) Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan tới Hợp Đồng này sẽ được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

13.06. Số Bản Gốc

Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản gốc có hiệu lực ngang nhau. Bên Bảo Lãnh giữ 03 (ba) bản gốc và Bên Được Bảo Lãnh giữ 01 (một) bản gốc.

13.07. Hiệu Lực

Hợp Đồng này có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ký Hợp Đồng đến khi nghĩa vụ bảo lãnh của toàn bộ các Thư Bảo Lãnh cho Bên mua/thuê mua hết hiệu lực theo quy định tại Khoản 8.02 Điều 8 Văn bản này (i) và mọi nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh đối với Bên Bảo Lãnh theo Hợp đồng này đã hoàn thành (ii) hoặc có văn bản thay thế Hợp Đồng này hoặc (iii) nghĩa vụ theo toàn bộ các Thư Bảo Lãnh đã phát hành chấm dứt.

 Đại diện Bên Bảo Lãnh

 Đại diện Bên Được Bảo Lãnh





PHỤ LỤC MẪU THƯ BẢO LÃNH

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh
Địa chỉ:
Điện thoại:

Ngày.....tháng.....năm.....

BẢO LÃNH HOÀN TRẢ TIỀN THANH TOÁN MUA NHÀ

SỐ.....

Kính gửi: (tên Bên nhận bảo lãnh)

..... (địa chỉ của Bên nhận bảo lãnh)

Căn cứ vào Hợp đồngsố.....ngày....tháng....năm...(sau đây gọi là Hợp đồng) được ký giữacó trụ sở chính tại.....(sau đây gọi là Chủ đầu tư) vàcó địa chỉ tại.....số CMND/HC số.....(sau đây gọi là Người mua nhà) về việc mua bán đối với Căn hộ/Nhà ở có ký hiệu.....thuộc dự án.....(sau đây gọi là Nhà ở).

Theo đề nghị của Chủ đầu tư, chúng tôi, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh, có trụ sở chính tại 79A Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh (sau đây gọi là Ngân hàng) phát hành Thư bảo lãnh hoàn trả tiền thanh toán mua nhà này (sau đây gọi là Thư bảo lãnh) và cam kết với Người mua nhà như sau:

- Ngân hàng cam kết thanh toán cho Người mua nhà trong phạm vi số tiền mà Người mua nhà đã chuyển/nộp cho Chủ đầu tư trong trường hợp:
 - Chủ đầu tư không bàn giao Căn hộ/Nhà ở cho Người mua nhà tính tới ngày [1] và không hoàn trả cho Người mua nhà (các) khoản tiền mà Người mua nhà đã nộp cho Chủ đầu tư để thanh toán số tiền mua nhà trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày [1] (sau đây gọi là Thời hạn hoàn trả), trừ trường hợp Chủ đầu tư không bàn giao Nhà ở đúng hạn do xảy ra **Sự kiện bất khả kháng** theo quy định của pháp luật và Hợp đồng mua bán Căn hộ/Nhà ở và;
 - Người mua nhà đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán với Chủ đầu tư theo đúng lịch thanh toán quy định tại Hợp đồng mua bán nhà.
- Số tiền cam kết thanh toán có thể bao gồm cả khoản tiền đặt cọc ban đầu (nếu có). Trong mọi trường hợp, số tiền cam kết thanh toán của Ngân hàng với Người mua nhà không vượt quá(Bằng chữ.....) (sau đây gọi là số tiền bảo lãnh).
- Ngân hàng cam kết thực hiện thanh toán cho Người mua nhà theo các điều kiện quy định tại Mục 1 và 2 trên đây trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ yêu cầu thanh toán hợp lệ của Người mua nhà, bao gồm các Văn bản sau:
 - Bản gốc cam kết bảo lãnh và các sửa đổi gốc có liên quan (nếu có).
 - Bản gốc Văn bản yêu cầu thanh toán của Người mua nhà được ký bởi người đại diện theo pháp luật (trường hợp Người mua nhà bao gồm từ 02 người trở lên, yêu cầu thanh



toán phải có đầy đủ chữ ký của các thành viên) hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Người mua nhà và đóng dấu (nếu là tổ chức VN) trong đó tuyên bố rõ: (a) Người mua nhà đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán với Chủ đầu tư theo đúng lịch trình và chỉ thị thanh toán được quy định tại Hợp đồng và thư bảo lãnh nhưng Chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho Người mua nhà tính đến ngày [1], trừ trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng theo quy định của pháp luật và Hợp đồng mua bán Nhà/Căn hộ và không hoàn trả cho Người mua nhà (các) khoản tiền mà Người mua nhà đã nộp cho Chủ đầu tư để thanh toán số tiền mua nhà. Và (b) Số tiền Người mua nhà yêu cầu Ngân hàng thanh toán.

Bản gốc Văn bản yêu cầu thanh toán phải có xác nhận của cơ quan công chứng hoặc cơ quan có thẩm quyền tương đương về việc chữ ký trên văn bản là của Người mua nhà hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Người mua nhà.

(iii) Bản chính Hợp đồng mua bán nhà/căn hộ được ký kết giữa Người mua nhà và Chủ đầu tư;

(iv) Bản gốc (các) giấy chuyển tiền hoặc Biên lai nộp tiền (liên giao cho KH) có dấu xác nhận của Ngân hàng thực hiện lệnh chuyển tiền/nộp tiền; bản gốc (các) biên lai thu tiền, hóa đơn giá trị gia tăng hoặc các giấy tờ tương đương có tham chiếu đến ký hiệu căn hộ / nhà nêu trên do Chủ đầu tư phát hành;

(v) Bản gốc giấy ủy quyền hợp pháp nếu văn bản đòi tiền không được ký bởi Người mua nhà trong trường hợp Người mua nhà là cá nhân hoặc không được ký bởi người đại diện theo pháp luật của Người mua nhà nếu Người mua nhà là tổ chức. (Văn bản ủy quyền phải được công chứng bởi cơ quan công chứng).

Thư bảo lãnh có hiệu lực kể từ ngày phát hành.

Thư bảo lãnh này hết hiệu lực theo một trong các trường hợp sau, tùy theo trường hợp nào đến trước (sau đây gọi là Thời điểm hết hiệu lực):

- Từ 17h01 Ngày [2] + 30 ngày hoặc;
- Sau 30 ngày kể từ Ngày bàn giao nhà ở nêu tại “Thông Báo Bàn Giao Nhà ở” do Chủ đầu tư gửi cho Người mua nhà để thông báo cho Người mua nhà về thủ tục bàn giao Nhà ở theo đúng các điều khoản liên quan về “Thông Báo Bàn Giao Nhà ở” qui định trong Hợp đồng; Chủ đầu tư cũng đồng thời gửi Bản gốc (hoặc bản sao có xác nhận của Chủ đầu tư kèm bản gốc để đối chiếu) Thông báo Bàn giao Nhà ở này cho Ngân hàng; hoặc
- Ngay sau khi Ngân hàng nhận được Biên bản bàn giao Nhà ở có xác nhận của Chủ đầu tư và Người mua nhà; hoặc các chứng từ khác có giá trị tương đương; hoặc
- Ngay sau khi Ngân hàng nhận được bản gốc Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng (trước khi bàn giao nhà) có chữ ký hợp lệ của Chủ đầu tư và Người mua nhà hoặc văn bản của Chủ đầu tư về việc Chủ đầu tư đơn phương chấm dứt hợp đồng giữa Chủ đầu tư và Người mua nhà trước ngày bàn giao nhà do Người mua nhà không đóng tiền theo đúng lịch thanh toán đã ký kết trong hợp đồng; hoặc
- Ngay sau khi Ngân hàng nhận được bản gốc (hoặc bản sao có kèm bản gốc để đối chiếu) phiếu chuyển tiền có xác nhận của Ngân hàng về việc Chủ đầu tư đã hoàn trả hết số tiền mua nhà mà Người mua nhà đã thanh toán cho đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng; hoặc
- Ngay sau khi Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết bảo lãnh; hoặc nhận lại bản gốc Thư bảo lãnh và các sửa đổi bản gốc có liên quan (nếu có).

Sau thời điểm hết hiệu lực, Thư bảo lãnh sẽ tự động không còn giá trị cho dù bản gốc Thư bảo lãnh có được gửi trả lại Ngân hàng hay không.



4. Hồ sơ yêu cầu thanh toán của Người mua nhà phải được gửi và nhận bởi Ngân hàng tại địa chỉ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh, có trụ sở chính tại 79A Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh trong vòng 30 ngày kể từ ngày [2] Các hồ sơ yêu cầu thanh toán gửi tới Ngân hàng ngoài thời gian này được coi là không hợp lệ.
5. Việc đòi tiền nhiều lần theo Thư bảo lãnh này là không được phép.
6. Thư bảo lãnh được phép chuyển nhượng trong trường hợp Hợp đồng được chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật hiện hành với điều kiện có sự chấp thuận của Ngân hàng (thể hiện bằng việc Ngân hàng phát hành văn bản sửa đổi/chuyển nhượng bảo lãnh).
7. Thư bảo lãnh được phát hành thành 01(một) bản gốc duy nhất bằng Tiếng Việt.
8. Thư bảo lãnh được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
9. Bất cứ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Thư bảo lãnh sẽ do Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết.

Trân trọng.

NH TMCP CÔNG THƯƠNG VN - CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH

TUQ.CHỦ TỊCH HĐQT

PHÓ GIÁM ĐỐC

Chữ ký được ủy quyền

Các bên liên quan có thể truy cập địa chỉ website: <https://www.vietinbank.vn/lcVerify/> để kiểm tra tính xác thực của thư bảo lãnh này.

Trong đó:

Ngày [1] : ngày bàn giao nhà ghi trong điều 8.2 HĐMBN+60/90 ngày (thời hạn mà bên mua được đơn phương chấm dứt HĐMBN-điều 12.2 b HĐMBN).

Ngày [2]: là ngày [1] cộng 20 ngày làm việc (thời hạn hoàn trả tiền của Bên bán- Điều 15.2.c HĐMBN)

The first part of the report is a general introduction to the project. It describes the purpose of the study and the objectives that were set at the beginning. The second part is a detailed description of the methodology used. This includes information about the data collection methods, the sample size, and the statistical tests that were applied. The third part of the report presents the results of the study. It shows the data that was collected and how it was analyzed. The final part is a conclusion that summarizes the findings of the study and discusses their implications.

TOP SECRET

TOP SECRET

The results of the study show that there is a significant difference between the two groups. This difference is statistically significant at the 5% level. The data indicates that the first group performed better than the second group in all of the tests that were conducted. This suggests that the first group may have a higher level of skill or knowledge than the second group. The conclusion of the study is that the first group is superior to the second group in the tasks that were tested.

[Handwritten signature]