

Error! Unknown document property name.

BẢN SAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THỎA THUẬN KHUNG

VỀ VIỆC BẢO LÃNH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Số: 01/2022-THOATHUAN/NHCT106-VHM

THỎA THUẬN KHUNG VỀ VIỆC BẢO LÃNH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI này (“**Thỏa Thuận Khung**”) được lập tại Hà Nội ngày 29 tháng 04 năm 2022 giữa và bởi:

(A) NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HÀ NỘI với tư cách là **Bên Bảo Lãnh**.

Địa chỉ đăng ký : Số 6 Ngô Quyền, Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : 024 3934 9590 Fax: 024 3936 8514

Đại diện hợp pháp : *Chu Văn Hào*

Chức vụ : **PHÓ GIÁM ĐỐC**

(Theo văn bản ủy quyền số 545/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/04/2022 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam).

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

(B) CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES với tư cách là **Bên Được Bảo Lãnh**

Giấy CNĐKKD : 0102671977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 32 ngày 08/10/2021.

Địa chỉ đăng ký : Tòa nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, KĐT sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Tp. Hà Nội

Điện thoại : 024 3974 9350 Fax: 024 3974 9351

Đại diện hợp pháp : *Phạm Chiếu Hoa*

Chức vụ : **TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Theo văn bản ủy quyền số ngày/...../..... của).

Trong Thỏa Thuận Khung 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**”.

Trên cơ sở đàm phán và thoả thuận, Các Bên đồng ý ký kết **Thỏa Thuận Khung** này với nội dung và các điều khoản dưới đây:

Điều 1. ĐỊNH NGHĨA

1.01 Định Nghĩa

Các thuật ngữ được viết hoa trong Thỏa Thuận Khung 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 có quyền thụ hưởng bảo lãnh do Bên Bảo Lãnh phát hành, theo yêu cầu của Bên Được Bảo Lãnh



“**Thỏa Thuận Khung**” có nghĩa là Thỏa thuận khung về việc bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai này, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.

“**Hợp Đồng Cơ Sở**” có nghĩa là Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (nhà ở thấp tầng) tại Dự Án.

“**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.

“**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.

“**Hợp Đồng Cấp Bảo Lãnh**” là hợp đồng cấp bảo lãnh ký giữa Bên Được Bảo Lãnh và Bên bảo lãnh liên quan đến việc bảo lãnh cho nghĩa vụ hoàn trả tiền thanh toán nhà ở của Bên được bảo lãnh đối với Bên mua/Bên thuê mua theo các Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà ở tại Dự án được ký kết giữa Bên Được Bảo Lãnh với các Bên mua/Bên thuê mua.

“**Giấy Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh**” là văn bản của Bên Được Bảo Lãnh đề nghị Bên Bảo Lãnh phát hành Cam Kết Bảo Lãnh.

“**Dự Án**” có nghĩa là Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên theo quyết định số 2264/QĐ-TTg ngày 30/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ.

Điều 2. CAM KẾT BẢO LÃNH

2.01 Tổng số tiền Bảo Lãnh:

(a) Mức bảo lãnh Ngân Hàng cấp cho Chủ Đầu Tư theo nhu cầu và đàm phán của hai bên từng thời kỳ để đảm bảo tổng số dư tín dụng (bao gồm dư nợ vay, dư bảo lãnh có hiệu lực, số dư dư tín dụng có hiệu lực) đối với Chủ Đầu Tư và nhóm khách hàng liên quan tới Chủ Đầu Tư không vượt quá giới hạn cấp tín dụng theo quy định của pháp luật.

(b) Thời Hạn Đề Nghị Phát Hành Cam Kết Bảo Lãnh: Đến 31/12/2024.

2.02 Cam Kết Bảo Lãnh:

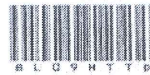
Trên cơ sở đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh và Hợp Đồng Cấp Bảo Lãnh, Bên bảo lãnh sẽ phát hành các Cam kết bảo lãnh như sau:

(a) Thời Hạn Hiệu Lực được ghi trong từng Cam Kết Bảo Lãnh theo nguyên tắc:

- Cam Kết Bảo Lãnh có hiệu lực kể từ ngày khoản tiền thanh toán đầu tiên của Bên Nhận Bảo Lãnh theo Hợp Đồng Cơ Sở được ghi CÓ đầy đủ vào tài khoản của Bên Được Bảo Lãnh quy định tại Hợp Đồng Cơ Sở; hoặc kể từ ngày phát hành (trong trường hợp thời điểm phát hành bảo lãnh sau thời điểm khoản tiền thanh toán đầu tiên theo Hợp Đồng Cơ Sở ghi CÓ vào tài khoản của Bên Được Bảo Lãnh).

- Cam Kết Bảo Lãnh hết hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây, tùy trường hợp nào đến trước:

- (i) Đến hết 16h00 của ngày thứ 30 (ba mươi) kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng Cơ Sở của Bên Nhận Bảo Lãnh theo Hợp Đồng Cơ Sở. Bên Được Bảo Lãnh có trách nhiệm cung cấp cụ thể ngày hết hạn hiệu lực bảo lãnh trong trường hợp này tại Giấy Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh; hoặc
- (ii) Ngày Bên Được Bảo Lãnh và Bên Nhận Bảo Lãnh ký Biên bản bàn giao Nhà Ở; hoặc



- (iii) Hết thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Nhà Ở như quy định tại Hợp Đồng Cơ Sở (cụ thể được ghi trên Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở của Bên Được Bảo Lãnh); hoặc
- (iv) Bên Được Bảo Lãnh đã thanh toán hết các Khoản Tiền Phải Hoàn Trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh; hoặc
- (v) Hợp Đồng Cơ Sở bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu, hoặc bị các Bên chấm dứt/hủy bỏ hợp đồng vì bất kỳ lý do gì, hoặc
- (vi) Hợp Đồng Cơ Sở bị đơn phương chấm dứt phù hợp với quy định của Hợp Đồng Cơ Sở, trừ trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh đơn phương chấm dứt do Bên Được Bảo Lãnh vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà. Bên Được Bảo Lãnh sẽ thông báo tới Bên bảo lãnh về việc Hợp Đồng Cơ Sở bị chấm dứt trong vòng 07 ngày kể từ ngày phát sinh; hoặc
- (vii) Thời điểm quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực; hoặc
- (viii) Bên Nhận Bảo Lãnh đề nghị hủy bảo lãnh theo quy định.
- (ix) Ngày Ngân hàng nhận lại bản gốc thư bảo lãnh tạo địa chỉ nói trên mà không kèm theo yêu cầu thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh.

(b) Giá Trị Bảo Lãnh được ghi trong từng Cam Kết Bảo Lãnh trên cơ sở đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh tại Giấy Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh cụ thể nhưng đảm bảo tổng số tiền của các Cam kết 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 cho nghĩa vụ hoàn trả tiền thanh toán nhà của Bên được bảo lãnh tại Dự Án.

(d) Mẫu Cam Kết Bảo Lãnh Bên Được Bảo Lãnh yêu cầu Bên Bảo Lãnh phát hành: Quy định tại Hợp Đồng Cấp Bảo Lãnh.

(e) Bên nhận bảo lãnh được xác định trên cơ sở đề nghị của Bên được bảo lãnh theo từng Giấy đề nghị phát hành bảo lãnh cụ thể.

2.03 Đồng Tiền Sử Dụng: Việt Nam Đồng

2.04 Mục Đích Bảo Lãnh:

Bên bảo lãnh bảo lãnh cho nghĩa vụ hoàn trả tiền thanh toán nhà ở của Bên được bảo lãnh đối với Bên mua/Bên thuê mua theo các Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà ở tại Dự án được ký kết giữa Bên Được Bảo Lãnh với các Bên mua/Bên thuê mua khi Bên Nhận Bảo Lãnh chấm dứt Hợp Đồng Cơ Sở do Bên Được Bảo Lãnh vi phạm nghĩa vụ bàn giao.

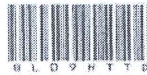
2.05 Phí bảo lãnh: theo thống nhất của Các Bên tại từng thời điểm.

Điều 3. ĐIỀU KIỆN TIỀN QUYẾT ĐỂ PHÁT HÀNH CAM KẾT BẢO LÃNH

3.01 Điều Kiện Tiên Quyết

Bên Bảo Lãnh chỉ có nghĩa vụ phát hành Cam Kết Bảo Lãnh theo yêu cầu của Bên Được Bảo Lãnh trong Thời Hạn đề nghị phát hành Cam kết 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 theo yêu cầu của Bên Bảo Lãnh đã được Bên Được Bảo Lãnh đáp ứng (nếu có biện pháp bảo đảm);
- (b) Vào hoặc trước ngày phát hành Cam Kết 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, vay vốn, thế chấp/cầm cố tài sản, những người có thẩm quyền ký Giấy Đề Nghị Phát Hành Cam Kết 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 Cam kết 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:

- Văn bản chấp thuận của Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở hình thành trong tương lai (căn hộ) thuộc dự án đủ điều kiện để bán/cho thuê.

- Hợp đồng mua bán ký kết giữa Bên được bảo lãnh và Bên mua/Bên thuê mua nhà quy định nghĩa vụ của chủ đầu tư 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 chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho bên mua.

(d) Không có bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào tại thời điểm phát hành Cam kết bảo lãnh.

Điều 4. BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Các Bên thống nhất như sau:

(a) Đối với các Hợp đồng mua bán nhà ở/Hợp đồng thuê mua nhà ở có quy định tài khoản của Bên Được Bảo Lãnh là tài khoản mở tại Bên Bảo Lãnh và toàn bộ số tiền thanh toán của Bên mua/Bên thuê mua nhà ở chuyển về tài khoản của Bên Được Bảo Lãnh mở tại Bên Bảo Lãnh: Biện pháp bảo đảm đối với Cam Kết Bảo Lãnh là không bảo đảm.

(b) Đối với các Hợp đồng mua bán nhà ở/Hợp đồng thuê mua nhà ở có quy định tài khoản của Bên Được Bảo Lãnh là tài khoản mở tại tổ chức tín dụng khác (không phải là Bên Bảo Lãnh): cấp Cam Kết Bảo Lãnh có bảo đảm đầy đủ bằng tài sản (các tài sản đáp ứng quy định của Bên Bảo Lãnh) hoặc Bên Được Bảo Lãnh duy trì số dư tiền gửi trên tài khoản mở tại Bên Bảo Lãnh tối thiểu bằng số tiền Bên Nhận Bảo Lãnh đã thanh toán cho Bên Được Bảo Lãnh theo Hợp Đồng Cơ Sở. Bên Được Bảo Lãnh hoàn thiện biện pháp bảo đảm hoặc duy trì số dư tiền gửi chậm nhất trong vòng 10 ngày kể từ ngày phát hành Cam Kết Bảo Lãnh.

Điều 5. ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN NGHĨA VỤ BẢO LÃNH

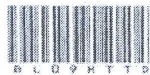
Bên Bảo Lãnh cam kết không hủy ngang thanh toán cho Bên mua/Bên thuê mua nhà trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày khi nhận được yêu cầu thanh toán đầu tiên bằng văn bản được ký bởi người đại diện hợp pháp của Bên mua/ Bên thuê mua nhà, thông báo rằng:

i. Bên mua/ Bên thuê mua nhà đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo quy định của Hợp đồng nhưng Bên được bảo lãnh đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo quy định của hợp đồng; và

ii. Bên được bảo lãnh đã không hoàn trả/hoàn trả không đầy đủ khoản tiền Bên mua/ Bên thuê mua nhà đã thanh toán cho Bên Được Bảo Lãnh theo quy định của hợp đồng.

Yêu cầu thanh toán của Bên mua/ Bên thuê mua nhà phải được gửi cho chúng tôi sau ngày bàn giao nhà theo quy định trong hợp đồng và trong thời hạn hiệu lực của thư bảo lãnh này, kèm theo các tài liệu sau:

i) Bản gốc thư bảo lãnh này.



- ii) Bản gốc Hợp đồng mua/thuê mua nhà được ký kết giữa Bên mua/ Bên thuê mua nhà và Bên Được Bảo Lãnh và văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Cơ Sở nếu Bên Nhận Bảo Lãnh là bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Cơ Sở;
- iii) Các chứng từ thanh toán ghi nhận các đợt nộp tiền nhà phù hợp với quy định của Hợp đồng: Bản gốc Hóa đơn, Phiếu thu/Biên lai thu tiền của Bên được bảo lãnh.
- iv) Văn bản yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh hoàn trả tiền của Bên mua/ Bên thuê mua nhà
- v) Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu phù hợp với Hợp đồng (nếu Bên mua/ Bên thuê mua nhà là cá nhân) hoặc Văn bản xác nhận của ngân hàng phục vụ Bên mua/ Bên thuê mua nhà rằng chữ ký trên yêu cầu thanh toán là của người đại diện hợp pháp của Bên mua /Bên thuê mua nhà (nếu Bên mua/ Bên thuê mua nhà là pháp nhân).
- vi) Văn bản chứng minh Bên Được Bảo Lãnh đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo Hợp đồng, cụ thể là văn bản thông báo của Bên mua/Bên thuê mua về việc hết thời gian phải bàn giao theo Hợp đồng mà Bên Được Bảo Lãnh chưa gửi Thông báo bàn giao nhà ở tới Bên mua/Bên thuê mua cùng Thông báo chấm dứt Hợp đồng của Bên mua/Bên thuê mua do Bên Được Bảo Lãnh vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo Hợp đồng.

Điều 6. THÔNG BÁO SỐ TIỀN ỨNG TRƯỚC CHỦ ĐẦU TƯ NHẬN ĐƯỢC

6.01. Định kỳ ngày 25 hàng tháng, Bên Được Bảo Lãnh thông báo tới Bên Bảo Lãnh về số tiền ứng trước đã nhận được từ các Bên mua/Bên thuê mua theo các Cam kết bảo lãnh 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.

6.02. Bên Được Bảo Lãnh chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác cho Bên Bảo Lãnh số tiền đã nhận ứng trước của các Bên mua/Bên thuê mua theo đúng thời gian đã thỏa thuận tại Mục

Điều 7. GIẢM TRỪ, CHẤM DỨT NGHĨA VỤ BẢO LÃNH

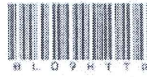
7.01 Phát hành Thông báo Giảm trừ nghĩa vụ bảo lãnh

Trong trường hợp có một trong các căn cứ sau, Bên Được Bảo Lãnh đề nghị và Bên Bảo Lãnh xem xét phát hành thông báo giảm trừ nghĩa vụ bảo lãnh:

- (a) Bên Nhận Bảo Lãnh có văn bản xác nhận giảm trừ nghĩa vụ bảo lãnh;
- (b) Bên Bảo Lãnh đã trả thay Bên Được Bảo Lãnh một phần giá trị bảo lãnh theo yêu cầu thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh;
- (c) Bên Được Bảo Lãnh hoàn trả tiền cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định tại Hợp đồng cơ sở.
- (d) Các trường hợp giảm trừ khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Được Bảo Lãnh và Bên Nhận Bảo Lãnh.

7.02 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 chấm dứt/giải toả Cam Kết Bảo Lãnh:

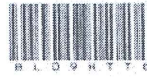


- (a) Bên Được Bảo Lãnh cung cấp cho Bên Bảo Lãnh bằng chứng pháp lý rõ ràng về việc Bên Được Bảo Lãnh đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đối với Bên Nhận Bảo Lãnh phù hợp với Hợp Đồng Cơ Sở, Cam Kết Bảo Lãnh và được Bên Bảo Lãnh chấp nhận.
- (b) Bên Bảo Lãnh đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bảo lãnh theo cam kết bảo lãnh;
- (c) Bên Nhận Bảo Lãnh có văn bản huỷ bỏ hoặc văn bản không chấp nhận cam kết 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 Cam Kết Bảo Lãnh đã hết; hoặc Bên Bảo Lãnh nhận lại Cam Kết Bảo Lãnh gốc (Nếu Cam Kết 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, cụ thể là Bên Được Bảo Lãnh cung cấp một trong các giấy tờ, hồ sơ sau (1) Thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Được Bảo Lãnh do Bên Nhận Bảo Lãnh vi phạm Hợp Đồng hoặc Biên bản/thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng cùng tài liệu thể hiện Bên Được Bảo Lãnh đã hoàn trả đầy đủ các khoản ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh như quy định tại Hợp Đồng; (2) Thông báo từ chối bảo lãnh của Bên mua; (3) Biên bản bàn giao nhà ở hoặc Thông báo bàn giao nhà ở trong trường hợp bàn giao vắng mặt như quy định tại Hợp Đồng
- (g) Cam Kết Bảo Lãnh được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác do các bên có liên quan thỏa thuận;
- (h) Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên.

Điều 8. THỰC HIỆN NGHĨA VỤ BẢO LÃNH VÀ NHẬN NỢ BẮT BUỘC

8.01. 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 Cam Kết 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**");

8.02. Sau 03 (ba) 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 mở tại Bên Bảo Lãnh, tài khoản ký quỹ, rút tiền từ sổ tiết kiệm, chiết khấu Giấy tờ có giá của Bên Được Bảo Lãnh để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ bảo lãnh quy định tại Cam Kết Bảo Lãnh;



8.03. 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).

8.04. 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 9.01, 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 9. CAM ĐOAN VÀ BẢO ĐẢM, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BẢO LÃNH

9.01. Cam đoan và bảo đảm

Tại thời điểm ký kết Thỏa Thuận Khung 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 Thỏa Thuận Khung này.

9.02. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bảo Lãnh

(a) Quyền của Bên Bảo Lãnh

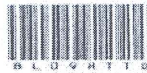
- i. Yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh cung cấp đầy đủ, chính xác, trung thực các tài liệu, thông tin có liên quan đến việc thẩm định bảo lãnh, thẩm định tài sản bảo đảm (nếu có), các tài liệu có liên quan đến nghĩa vụ được bảo lãnh;
- ii. Có quyền kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh đối với Bên Bảo Lãnh trong thời hạn hiệu lực của bảo lãnh;
- iii. Chuyển nhượng quyền, nghĩa vụ của mình cho TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài khác phù hợp với quy định của pháp luật và NHNN;
- iv. Các quyền khác với tư cách là Bên Bảo Lãnh theo quy định pháp luật.
- vi. Dừng phát hành cam kết 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 Cam Kết Bảo Lãnh trên cơ sở Giấy Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh của Bên Được Bảo Lãnh khi đáp ứng các điều kiện của Thỏa Thuận Khung này;
- ii. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Điều 8 của Thỏa Thuận Khung này;

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

10.01. Cam đoan và bảo đảm



Tại thời điểm ký kết Thỏa Thuận Khung này và mỗi thời điểm Bên Bảo Lãnh phát hành Cam Kết Bảo Lãnh, 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 Thỏa Thuận Khung này.
- (c) Việc Bên Được Bảo Lãnh ký kết và thực hiện Thỏa Thuận Khung 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, thỏa thuận nào mà Bên Được Bảo Lãnh là một bên tham gia.
- (d) 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 Thỏa Thuận Khung 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 phải được sử dụng toàn bộ tiền thanh toán mua nhà ở của bên mua theo các Hợp Đồng Cơ Sở vào đúng mục đích thực hiện Dự Án; Trường hợp chưa sử dụng một phần hoặc toàn bộ số tiền thu được, Bên Được Bảo Lãnh phải 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 đang được cấp bảo lãnh và Cam Kết Bảo Lãnh còn hiệu lực.
- (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) Số tiền bảo lãnh tối đa được xác định bằng tổng số tiền chủ đầu tư được phép nhận ứng trước của bên mua theo quy định tại điều 57 Luật kinh doanh BDS và các khoản tiền khác mà chủ đầu tư có nghĩa vụ phải hoàn lại cho bên mua theo hợp đồng mua, thuê mua nhà ở đã ký kết nếu khi đến thời hạn giao, nhận nhà đã cam kết nhưng chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho bên mua. Đồng thời trong mọi trường hợp, số tiền bảo lãnh tối đa không vượt quá giá trị hợp đồng mua, thuê mua nhà ở.
- (l) Trong thời hạn hiệu lực CKBL: Định kỳ hàng tháng, Bên Được Bảo Lãnh thông báo cho Bên bảo lãnh số tiền đã nhận ứng trước của Bên mua/ Bên Nhận Bảo Lãnh để làm cơ sở xác định số dư bảo lãnh.
- (m) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền đã nhận ứng trước của các bên mua theo đúng cam kết cho Bên bảo lãnh. Đồng thời, Bên Được Bảo Lãnh chịu trách nhiệm thông báo về tiến độ bàn giao nhà cho bên mua nhà để xác định số tiền giảm trừ của các Cam kết bảo lãnh mà Bên bảo lãnh đã phát hành và đang còn hiệu lực.



(n) Bên Được Bảo Lãnh đồng ý rằng các thay đổi, bổ sung hoặc điều chỉnh các điều kiện của Hợp đồng mua bán/cho thuê Nhà ở hoặc bất kỳ tài liệu nào liên quan tới Hợp đồng mua bán được ký giữa Bên Được Bảo Lãnh và Bên nhận bảo lãnh sẽ không làm thay đổi bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Được Bảo Lãnh theo Hợp đồng cấp bảo lãnh này.

(o) Bên Được Bảo Lãnh đã được Bên bảo lãnh tư vấn mọi rủi ro khi phát hành bảo lãnh. Đồng thời, Bên Được Bảo Lãnh chấp nhận mọi rủi ro liên quan đến nội dung Cam kết bảo lãnh, không khiếu nại khi Bên bảo lãnh thực hiện thanh toán theo yêu cầu đòi tiền phù hợp với Cam kết bảo lãnh.

(p) Trường hợp xảy ra việc thực hiện bảo lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh đã phát hành, Bên bảo lãnh phải trả thay theo Cam kết bảo lãnh, Bên Được Bảo Lãnh sẽ hoàn trả ngay trong ngày số tiền mà Bên bảo lãnh đã trả thay, chấp thuận ủy quyền vô điều kiện cho Bên bảo lãnh tự động trích tài khoản ký quỹ, tài khoản tiền gửi; và/hoặc rút tiền từ sổ tiết kiệm, chiết khấu giấy tờ có giá; và/hoặc nhận nợ và hoàn trả số tiền Bên bảo lãnh đã trả thay.

(q) Sử dụng tiền thu từ Bên nhận theo lãnh theo Hợp Đồng Cơ Sở đúng quy định của pháp luật

(r) Hồ sơ, giao dịch được bảo lãnh hoàn toàn tuân thủ theo các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam, Bên Được Bảo Lãnh chịu trách nhiệm về tính pháp lý và tính chân thực của tất cả các loại tài liệu xuất trình cho Bên bảo lãnh.

10.02. Quyền và nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh

a. Quyền của Bên Được Bảo Lãnh

Yêu cầu Bên Bảo Lãnh phát hành các Cam Kết Bảo Lãnh theo Giấy Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh của Bên Được Bảo Lãnh khi đáp ứng đủ các điều kiện theo Thỏa Thuận Khung này;

b. Nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh

i. Bên Được Bảo Lãnh có nghĩa vụ thông báo kịp thời cho 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 ủy 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 Thỏa Thuận Khung 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. 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 Thỏa Thuận Khung này nếu đã được Bên Bảo Lãnh thông báo mà không chủ động chuyển tiền để thanh toán.

Điều 11. VI PHẠM VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

11.01. Sự Kiện Vi Phạm

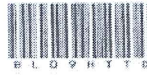
Bất kỳ sự kiện nào quy định dưới đây được coi là một sự kiện vi phạm (“**Sự Kiện Vi Phạm**”):

- (a) Thanh toán: Bên Được Bảo Lãnh không thanh toán Khoản Nợ nào theo như quy định tại Điều 8 và/hoặc bất kỳ nghĩa vụ tài chính khác đến hạn theo quy định tại Thỏa Thuận Khung này, Hợp Đồng Bảo Đám.
- (b) Cam đoan, bảo đảm: Bất kỳ cam đoan, bảo đảm nào do Bên Được Bảo Lãnh đưa ra trong Thỏa Thuận Khung 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 Thỏa Thuận Khung này mà không thể khắc phục được hoặc không được khắc phục trong thời hạn hợp lý mà Bên Bảo Lãnh yêu cầu.

11.02. 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 Thỏa Thuận Khung 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 cấp bảo lãnh (nếu Bên Được Bảo Lãnh chưa sử dụng hết Số tiền được Bảo Lãnh). Việc chấm dứt bảo lãnh theo điểm này không ảnh hưởng tới hiệu lực của các Cam Kết Bảo Lãnh đã phát hành;
- (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 Cam Kết Bảo Lãnh đã phát hành theo Thỏa Thuận Khung 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 Điều 8 Thỏa Thuận Khung 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 Cam Kết Bảo Lãnh đã phát hành theo Thỏa Thuận Khung này.

(g) Xử lý bất kỳ tài sản bảo đảm nào theo bất kỳ phương thức hoặc trình tự nào mà Bên Bảo Lãnh cho là thích hợp phù hợp với thỏa thuận tại Hợp Đồng Bảo Đảm.

(h) Thực hiện bất kỳ thủ tục pháp lý hoặc phá sản nào để yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh thực hiện nghĩa vụ.

Điều 12. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

12.01. Thông Báo

Trừ khi có quy định rõ ràng khác trong Thỏa Thuận Khung này, tất cả các thông báo và thông tin khác được đưa ra theo Thỏa Thuận Khung 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 Thỏa Thuận Khung này.

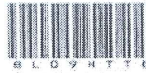
12.02. Sửa Đổi, Chấm Dứt

Thỏa Thuận Khung này và bất kỳ điều khoản nào của Thỏa Thuận Khung 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 Thỏa Thuận Khung này.

12.03. Tiết Lộ Thông Tin

(a) 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 Thỏa Thuận Khung 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 11.04 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 thỏa 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 11.04 (b) dưới đây hoặc được Bên Được Bảo Lãnh chấp thuận.

(b) Bên Bảo Lãnh có thể tiết lộ cho bất kỳ Tổ Chức/Cá Nhân nào sẽ ký kết hoặc đã ký kết với Bên Bảo Lãnh hợp đồng chuyển nhượng, ủy thác góp vốn hoặc thỏa thuận khác liên quan đến các Khoản Nợ/ Khoản bảo lãnh theo Thỏa Thuận Khung này các thông tin mà Bên Được Bảo Lãnh đã



cung cấp hoặc bản sao Thỏa Thuận Khung này, Hợp Đồng Bảo Đảm và các tài liệu phát sinh trong quá trình thực hiện.

12.05. Ký kết Hợp Đồng Cấp Bảo Lãnh

- Thỏa Thuận Khung này là cơ sở để Bên Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh tiến tới ký kết Hợp Đồng Cấp Bảo Lãnh chính thức sau khi Bên Bảo Lãnh hoàn thiện thủ tục phê duyệt cấp tín dụng của cấp có thẩm quyền của Bên Bảo Lãnh đối với Bên Được Bảo Lãnh.

12.06. Số Bản Gốc

Thỏa Thuận Khung này được lập thành hai (02) bản gốc có hiệu lực ngang nhau. Mỗi Bên giữ một (01) bản gốc.

Đại diện Bên Bảo Lãnh



PHÓ GIÁM ĐỐC

Chu Văn Bảo

Đại diện Bên Được Bảo Lãnh



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Chiếu Hoa

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 10-10-2025

Số CT: 9692 Quyển số: 01 SCT/BS



CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thị Tư