



HỢP ĐỒNG CẤP BẢO LÃNH
(Áp dụng trong bảo lãnh bán, cho thuê mua
nhà ở hình thành trong tương lai)

Số Hợp đồng:
02/2025/1887731/HĐBL

Hợp đồng cấp bảo lãnh ("Hợp đồng") này được lập ngày 02 tháng 12 năm 2025, giữa các bên sau đây:

A. BÊN BẢO LÃNH: NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM

- Mã số doanh nghiệp: 0100150619;
- Địa chỉ Trụ sở chính: Tháp BIDV, 194 Trần Quang Khải, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội;
- Đơn vị trực tiếp quản lý khách hàng: Chi nhánh Quang Trung;
- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh số: 0100150619-082 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 01/4/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 10/10/2022

- Địa chỉ: Số 53 Quang Trung, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

- Điện thoại: 024.39433033;

- Người đại diện: Ông **Hoàng Hữu Việt** Chức vụ: Phó Giám đốc

Theo văn bản ủy quyền số 724/QĐ-BIDV.QT ngày 01/07/2024 của Giám đốc Chi nhánh Quang Trung về việc ủy quyền lại việc ký và thực hiện các hợp đồng, văn bản liên quan đến hoạt động cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung

(Trong Hợp đồng này, "**Bên bảo lãnh**" hoặc "**Ngân hàng**" hoặc "**BIDV**" có nghĩa là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, trong đó Đơn vị đại diện quản lý khách hàng, trực tiếp ký Hợp đồng và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên bảo lãnh theo Hợp đồng này là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung)

B - BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ

- Địa chỉ : Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh

- Mã số doanh nghiệp: 0303506451 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở tài chính thành phố Hồ Chí Minh) cấp, đăng ký lần đầu ngày 21/09/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 18/08/2025

- Điện thoại : 0243 975 6688 Fax:

- Người đại diện: Bà **Nguyễn Thục Hiền** Chức vụ: Tổng Giám đốc

- Số tài khoản tiền gửi: 8670076518 tại BIDV Chi nhánh Quang Trung

(Sau đây gọi tắt là "**Bên được bảo lãnh**" hoặc "**Chủ đầu tư**")

Hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng cấp bảo lãnh cho người mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho Dự án Đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ (Sau đây gọi là Dự án) theo các điều khoản dưới đây:

Điều 1. Mục đích, nội dung và thời hạn bảo lãnh

1. Số tiền bảo lãnh: tối đa **500.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng)**

2. Đồng tiền bảo lãnh: VNĐ

3. Bên nhận bảo lãnh: Người mua, thuê mua nhà tại Dự án Đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm)

4. Nghĩa vụ được bảo lãnh:



(Handwritten signature)

Ngân hàng cam kết về trách nhiệm hoàn trả lại nghĩa vụ tài chính của Bên được bảo lãnh là số tiền ứng trước cho các bên mua, thuê mua nhà ở (gọi tắt là “**Bên nhận bảo lãnh**”) theo các Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở ký giữa Bên được bảo lãnh và Bên nhận bảo lãnh (gọi tắt là “**Hợp đồng mua bán nhà ở**”) tương ứng với số tiền Bên được bảo lãnh đã nhận ứng trước và các khoản tiền khác của các Bên nhận bảo lãnh theo quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở theo thông báo gần nhất của Bên được bảo lãnh gửi cho Ngân hàng trong trường hợp đến thời 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 mua bán nhà ở.

Định kỳ hàng tháng, Bên được bảo lãnh phải thông báo số tiền đã nhận của Bên nhận bảo lãnh tối thiểu một lần vào ngày cuối cùng của tháng để làm cơ sở xác định nghĩa vụ được bảo lãnh.

5. Thời hạn bảo lãnh của từng Thư bảo lãnh: Kể từ ngày phát hành Thư bảo lãnh cho đến thời điểm ít nhất sau 30 ngày kể từ thời hạn giao, nhận nhà đã cam kết tại Hợp đồng mua bán nhà ở, trừ trường hợp nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt theo quy định tại Hợp đồng này. Trường hợp BIDV và chủ đầu tư chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, các thư bảo lãnh đã phát hành cho các Bên được bảo lãnh trước đó vẫn có hiệu lực cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt.

6. Hình thức phát hành bảo lãnh: Thư bảo lãnh cho từng Bên nhận bảo lãnh dựa trên cơ sở từng Hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết giữa Chủ đầu tư và Bên nhận bảo lãnh.

Điều 2. Phí bảo lãnh và thanh toán phí bảo lãnh

1. Tỷ lệ phí bảo lãnh là: 1%/năm

2. Phí bảo lãnh được tính bằng **Giá trị bảo lãnh để tính thu phí nhân (x)** với số ngày bảo lãnh thực tế trong Thời hạn bảo lãnh nhân (x) với tỷ lệ phí bảo lãnh theo năm chia (:) cho 365.

Phí bảo lãnh được thu định kỳ vào ngày 25 hàng tháng trên số tiền ứng trước đã thanh toán của các Hợp đồng mua bán nhà ở cho đến khi hết thời hạn hiệu lực của Thư bảo lãnh.

3. Đến ngày trả phí bảo lãnh, Bên được bảo lãnh chủ động trả phí bảo lãnh cho kỳ thanh toán phí bảo lãnh cho Ngân hàng, trường hợp ngày thanh toán tại Điều 2.2 của Hợp đồng này không phải là ngày làm việc của Ngân hàng, thì ngày thanh toán được chuyển sang ngày làm việc tiếp theo. Nếu hết hạn mà Bên được bảo lãnh không trả hoặc trả không đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyết định việc áp dụng độc lập hoặc kết hợp các biện pháp phong tỏa/tự động trích/thực hiện thủ tục tất toán tài khoản tiền gửi (tài khoản tiền gửi theo Hợp đồng này là tài khoản thanh toán, tài khoản tiền gửi có kỳ hạn, tiền gửi tiết kiệm và các tài khoản tiền gửi khác) của Bên được bảo lãnh tại Ngân hàng (bao gồm các Chi nhánh trong hệ thống BIDV) để thu phí bảo lãnh; hoặc

Trường hợp Bên được bảo lãnh có tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng khác, bằng văn bản này Bên được bảo lãnh ủy quyền cho Ngân hàng được lập ủy nhiệm thu để đề nghị phong tỏa/trích/thực hiện thủ tục tất toán tài khoản tiền gửi của Bên được bảo lãnh tại tổ chức tín dụng đó để thu phí bảo lãnh.

Trước khi thực hiện, Ngân hàng sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên được bảo lãnh biết; hoặc Ngân hàng yêu cầu bên bảo lãnh thứ 3 (nếu có) trả thay.

4. Trường hợp phí bảo lãnh được thanh toán nhiều lần và Ngân hàng đã thực hiện các biện pháp quy định tại khoản 3 Điều này để thu phí nhưng vẫn không thu được thì Ngân hàng có quyền áp dụng mức lãi suất chậm trả bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm hạch toán chuyển nợ vay đối với các khoản vay có kỳ hạn 12 tháng (theo thông báo của Ngân hàng) tính trên số phí bảo lãnh chưa thanh toán và số ngày chậm trả.

Điều 3. Điều kiện phát hành bảo lãnh

1. Ngân hàng chỉ phát hành Thư bảo lãnh theo Hợp đồng này khi Bên được bảo lãnh thỏa mãn các điều kiện sau:

a) Xuất trình đầy đủ các giấy tờ tài liệu liên quan, đảm bảo việc cấp bảo lãnh phù hợp với quy định của pháp luật và quy định của Ngân hàng.

b) Điều kiện về nhà ở được bán/thuê mua:

- Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (01 bản sao y chứng thực).
- Giấy phép xây dựng (nếu có theo quy định của pháp luật) (01 bản sao y chứng thực).
- Có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó (nếu là nhà chung cư);
- Có văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; hoặc Chủ đầu tư chứng minh đã nộp hồ sơ thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhưng cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh không trả lời trong thời hạn theo quy định của pháp luật (01 bản sao y chứng thực).

c) Điều kiện về Hợp đồng mua bán nhà ở:

Hợp đồng mua bán nhà ở phải có các nội dung sau:

- Có quy định nghĩa vụ của Chủ đầu tư phải hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho Bên nhận bảo lãnh khi đến thời hạn giao, nhận nhà đã cam kết nhưng Chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho Bên nhận bảo lãnh.
- Quy định số tiền ứng trước và các khoản tiền khác của Bên nhận bảo lãnh phải thanh toán cho Chủ đầu tư theo Hợp đồng mua bán nhà ở của Bên nhận bảo lãnh phải được chuyển vào tài khoản số 8670076518 của Chủ đầu tư tại BIDV – Chi nhánh Quang Trung

d) Tại thời điểm Chủ đầu tư gửi Đề nghị phát hành bảo lãnh, Chủ đầu tư thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật, việc đầu tư dự án phải tuân thủ quy định pháp luật về đầu tư xây dựng cơ bản, đáp ứng điều kiện vay vốn theo quy định pháp luật và quy định của Ngân hàng (nếu có). Để làm rõ, nội dung này được xác định trên cơ sở không có văn bản có hiệu lực pháp luật của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thể hiện Chủ đầu tư vi phạm các quy định này.

e) Chủ đầu tư sử dụng tiền ứng trước theo Hợp đồng mua bán nhà ở (nếu có) đúng mục đích.

f) Hoàn thành thủ tục về các biện pháp đảm bảo nghĩa vụ được bảo lãnh nêu tại Điều 4 của Hợp đồng này (nếu có).

2. Thư bảo lãnh được Ngân hàng phát hành, ký kết (i) theo mẫu do Ngân hàng ban hành; hoặc (ii) theo mẫu yêu cầu của Bên nhận bảo lãnh được Ngân hàng chấp thuận.

3. Thời điểm phát hành: trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết, Ngân hàng căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở và Hợp đồng cấp bảo lãnh để phát hành Thư bảo lãnh cho Bên nhận bảo lãnh.

Điều 4. Biện pháp đảm bảo nghĩa vụ được bảo lãnh

1. Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo Hợp đồng này, các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ hoặc các hợp đồng, thỏa thuận khác (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết giữa Ngân hàng và Bên được bảo lãnh/Bên thứ ba trước ngày, cùng ngày và sau ngày ký kết Hợp đồng này mà Điều khoản về Phạm vi bảo đảm của Hợp đồng bảo đảm bao gồm (một cách cụ thể hoặc bao quát) Hợp đồng này. Trường hợp bảo đảm bằng tài sản của Bên thứ ba thì Hợp đồng bảo đảm không bắt buộc phải có sự tham gia ký kết của Bên được bảo lãnh.

2. Ngoài ra Chủ đầu tư (Công ty) cam kết:

a) Cam kết chuyển toàn bộ doanh thu từ các Hợp đồng mua bán nhà ở được bảo lãnh của Dự án về tài khoản tiền gửi thanh toán của Bên được bảo lãnh tại Ngân hàng.

b) Nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh phát sinh theo Hợp đồng này được bảo đảm bằng toàn bộ các nguồn thu mà Công ty là người thụ hưởng phát sinh theo các hợp đồng kinh tế thuộc các dự án, công trình do Ngân hàng cấp bảo lãnh, vay vốn được ký giữa Công ty và các đối tác, các

nguồn thu hợp pháp của Công ty được chuyển về tài khoản tiền gửi thanh toán của Công ty tại Ngân hàng.

c) Nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh phát sinh theo Hợp đồng này được bảo đảm bằng toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác trong trường hợp Công ty không thực hiện đúng các nghĩa vụ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh ký giữa Công ty và Ngân hàng. Để tránh hiểu nhầm, Chủ đầu tư vẫn được phép sử dụng số dư tài khoản tiền gửi cho mục đích của Dự án, và sử dụng cho các mục đích khác sau khi đã hoàn trả nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư với Ngân hàng mà số dư tiền gửi vượt quá giá trị bảo lãnh còn lại.

d) Trường hợp phát sinh bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan đến việc chậm bàn giao nhà ở của Chủ đầu tư mà Ngân hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, Ngân hàng sẽ dừng ngay việc cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với Chủ đầu tư, đồng thời Chủ đầu tư phải bổ sung tài sản bảo đảm bằng 100% giá trị bảo lãnh cụ thể đã phát hành.

Điều 5. Phương thức thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

1. Khi có văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên nhận bảo lãnh (trong đó phải bao gồm bản gốc Thư bảo lãnh), Ngân hàng sẽ thông báo cho Chủ đầu tư để Chủ đầu tư trả lời trong thời hạn ba (03) ngày làm việc. Nếu:

(i) Chủ đầu tư gửi cho Ngân hàng bằng chứng chứng minh về việc đã bàn giao nhà ở cho Bên nhận bảo lãnh, hoặc đã thoả thuận với Bên nhận bảo lãnh về việc gia hạn thời hạn bàn giao nhà ở, hoặc nhà ở đã được xem là bàn giao theo Hợp đồng mua bán nhà ở (sau khi Chủ đầu tư gửi thông báo bàn giao nhà ở đã đủ điều kiện bàn giao mà Bên nhận bảo lãnh không đến nhận bàn giao, hoặc Bên nhận bảo lãnh đến nhưng không ký Biên bản bàn giao Nhà ở mà không có lý do hợp lý như quy định tại Hợp đồng mua bán Nhà ở), hoặc Bên nhận bảo lãnh đã vi phạm các điều khoản, điều kiện theo Hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với Chủ đầu tư, thì Ngân hàng không có trách nhiệm thanh toán giá trị bảo lãnh. Ngân hàng không chịu trách nhiệm và không có nghĩa vụ phải xác minh bằng chứng của Chủ đầu tư gửi Ngân hàng có xác thực hay không. Nếu Bên nhận bảo lãnh có tranh chấp về việc này với Chủ đầu tư, thì phải được cơ quan giải quyết tranh chấp quyết định, sau đó Ngân hàng sẽ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo phán quyết có hiệu lực của cơ quan giải quyết tranh chấp.

(ii) Trường hợp trong thời hạn nêu tại Khoản 1, Điều này mà Chủ đầu tư không trả lời Ngân hàng, hoặc không cung cấp cho Ngân hàng bằng chứng chứng minh về các trường hợp như nêu tại mục (i) của khoản 1 Điều 5, thì Bên được bảo lãnh phải trả ngay số tiền được bảo lãnh ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Ngân hàng (nếu Ngân hàng đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị bảo lãnh) hoặc cho Bên nhận bảo lãnh vào ngày hết thời hạn trả lời của Chủ đầu tư như nêu trên. Ngân hàng không chịu trách nhiệm và không có nghĩa vụ phải xác minh các tài liệu yêu cầu hoặc phản đối của Bên nhận bảo lãnh và của Chủ đầu tư gửi Ngân hàng. Tranh chấp giữa Bên được bảo lãnh và Bên nhận bảo lãnh do các bên tự giải quyết.

Các nội dung của Thư bảo lãnh cấp cho Bên nhận bảo lãnh sẽ thể hiện các điều kiện cơ bản thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh như nêu trên và Thư bảo lãnh cụ thể là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng, có giá trị pháp lý theo Hợp đồng này (theo Phụ lục số 01 đính kèm).

2. Nếu tình huống quy định tại mục (ii) khoản 1 Điều 5 xảy ra, mà Bên được bảo lãnh không chủ động trả hoặc trả không đủ, Ngân hàng được quyền quyết định việc áp dụng độc lập hoặc kết hợp các biện pháp phong tỏa/tự động trích/thực hiện thủ tục tất toán tài khoản tiền gửi của Bên được bảo lãnh và của các Đơn vị hạch toán phụ thuộc của Bên được bảo lãnh (nếu có) mở tại Ngân hàng (gồm cả tài khoản tiền gửi mở tại các Chi nhánh trên toàn hệ thống của BIDV) để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh; hoặc

Trường hợp Bên được bảo lãnh, các đơn vị phụ thuộc của Bên được bảo lãnh có tài khoản tiền gửi trong hệ thống của BIDV hoặc bất kỳ tài khoản tiền gửi tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào, thì bằng Hợp đồng này, Bên được bảo lãnh ủy quyền duy nhất, vô điều kiện và không hủy ngang

cho Ngân hàng được lập ủy nhiệm thu để đề nghị phong tỏa/trích/thực hiện thủ tục tất toán các tài khoản trên để thực hiện nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh theo yêu cầu của Bên nhận bảo lãnh (kể cả trong trường hợp trích thu nợ do Ngân hàng đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay). Trước khi thực hiện, Ngân hàng sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên được bảo lãnh biết; hoặc Ngân hàng yêu cầu bên bảo lãnh thứ 3 (nếu có) trả thay.

Ngân hàng được thực hiện các quyền của Bên được bảo lãnh với tư cách là chủ tài khoản để thực hiện nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh theo yêu cầu của Bên nhận bảo lãnh.

Bên được bảo lãnh từ bỏ mọi quyền hủy bỏ việc ủy quyền nêu trên theo quy định của văn bản pháp luật liên quan. Việc ủy quyền tự động chấm dứt sau khi Hợp đồng này chấm dứt hiệu lực.

Điều 6. Nhận nợ và hoàn trả nợ

1. Trong trường hợp Ngân hàng áp dụng các biện pháp quy định tại Điều 5 mà vẫn không đủ tiền trả cho Bên nhận bảo lãnh thì Ngân hàng sẽ trả nợ thay và tự động hạch toán chuyển thành nợ vay bắt buộc cho Bên được bảo lãnh. Số tiền nhận nợ vay bắt buộc bao gồm toàn bộ số tiền bảo lãnh và các khoản lãi, tiền phạt phát sinh theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có).

2. Bên được bảo lãnh có trách nhiệm hoàn trả ngay trong ngày số tiền mà Ngân hàng đã trả thay. Trường hợp Bên được bảo lãnh không hoàn trả được ngay, Bên được bảo lãnh phải chịu lãi suất nợ quá hạn đối với khoản nợ này theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm hạch toán chuyển nợ vay đối với các khoản vay có kỳ hạn 12 tháng theo thông báo của Ngân hàng).

3. Sau khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Bên được bảo lãnh, Ngân hàng được quyền áp dụng một, một số hoặc tất cả các biện pháp cần thiết để thu hồi nợ gốc, lãi và các khoản chi phí liên quan (bao gồm cả chi phí xử lý nợ), bao gồm nhưng không giới hạn (i) được quyền quyết định việc áp dụng độc lập hoặc kết hợp các biện pháp phong tỏa/tự động trích/thực hiện thủ tục tất toán tài khoản tiền gửi của Bên được bảo lãnh mở tại Ngân hàng hoặc các tổ chức tín dụng khác (bằng phương thức lập ủy nhiệm thu); (ii) Xử lý tài sản bảo đảm (bao gồm cả số tiền ký quỹ - nếu có); (iii) áp dụng các biện pháp khác để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thay cho Bên được bảo lãnh của Ngân hàng trong mọi trường hợp khi có yêu cầu của Bên nhận bảo lãnh được xác định là có đầy đủ căn cứ pháp lý và Bên được bảo lãnh phải có nghĩa vụ nhận nợ và hoàn trả số tiền như nêu trên.

Điều 7. Các trường hợp chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh

1. Nghĩa vụ của bên được bảo lãnh chấm dứt.

2. Nghĩa vụ bảo lãnh đã được thực hiện theo đúng Thư bảo lãnh.

3. Việc bảo lãnh được hủy bỏ hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

4. Thư bảo lãnh đã hết hiệu lực.

5. Bên nhận bảo lãnh miễn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bên bảo lãnh.

6. Theo thỏa thuận của các bên.

7. Hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu hoặc bị đơn phương hủy bỏ hoặc chấm dứt mà Bên nhận bảo lãnh chưa thanh toán tiền ứng trước theo Hợp đồng mua bán nhà ở đó.

8. Trong các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh

1. Quyền của Bên được bảo lãnh:

a) Yêu cầu Ngân hàng phát hành Thư bảo lãnh sau khi Bên được bảo lãnh hoàn tất các thủ tục, điều kiện theo Hợp đồng này và các quy định của Ngân hàng về bảo lãnh.

2

b) Yêu cầu Ngân hàng bồi thường thiệt hại nếu vi phạm các quy định của Hợp đồng này.

c) Yêu cầu Ngân hàng giải tỏa TSĐB thuộc sở hữu của Bên được bảo lãnh (nếu có) sau khi Bên được bảo lãnh hoàn thành tất cả các nghĩa vụ đối với Ngân hàng.

d) Chấp thuận cho Ngân hàng được lưu trữ và sử dụng các thông tin về Bên được bảo lãnh (bao gồm cả thông tin của các cá nhân có liên quan thuộc Bên được bảo lãnh) và khoản bảo lãnh tại Hợp đồng này và các văn bản, tài liệu khác có liên quan để sử dụng vào các mục đích mà Ngân hàng cho là cần thiết, không trái với quy định của pháp luật, của Ngân hàng từng thời kỳ, bao gồm nhưng không giới hạn việc cung cấp thông tin cho các tổ chức cung cấp sản phẩm liên quan đến hoạt động tín dụng, các công ty con/công ty liên kết của Ngân hàng và cam kết không có khiếu nại, khiếu kiện về việc sử dụng thông tin này của Ngân hàng, về các chi phí phát sinh trong thời gian Bên được bảo lãnh cung cấp dữ liệu.

Tùy thuộc từng hoạt động cụ thể, Bên được bảo lãnh chấp thuận thời gian cho phép Ngân hàng xử lý dữ liệu (bao gồm cả dữ liệu của các cá nhân có liên quan) là từ thời điểm được cung cấp, thu thập cho đến thời điểm hoàn thành mục đích quản lý, xử lý của Ngân hàng hoặc cho đến khi dữ liệu đã được xóa theo quy định.

e) Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh:

a) Cung cấp đầy đủ, chính xác và trung thực các hồ sơ, tài liệu liên quan đến giao dịch bảo lãnh theo yêu cầu của Ngân hàng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin, tài liệu đã cung cấp.

b) Có trách nhiệm phối hợp cung cấp các chứng từ chứng minh các khoản ứng trước của các Bên nhận bảo lãnh được ghi có vào tài khoản của Chủ đầu tư tại Ngân hàng.

c) Thực hiện đúng các cam kết tại Hợp đồng này và bồi thường cho Ngân hàng toàn bộ thiệt hại thực tế trực tiếp phát sinh do không thực hiện đúng hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình được quy định tại Hợp đồng này.

d) Chấp hành các quy định của Nhà nước liên quan đến nội dung bảo lãnh. Chấp hành Quy chế bảo lãnh của Ngân hàng Nhà nước, các quy định, hướng dẫn của Ngân hàng.

e) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc sử dụng thư bảo lãnh của Ngân hàng xác lập theo Hợp đồng này đúng mục đích.

f) Sử dụng số tiền ứng trước, tiền thanh toán của Bên nhận bảo lãnh đúng mục đích nhằm đảm bảo đúng tiến độ đã cam kết với Bên nhận bảo lãnh theo Hợp đồng mua bán nhà ở. Trường hợp dự án có khả năng chậm tiến độ Bên được bảo lãnh có nghĩa vụ thực hiện đàm phán với Bên nhận bảo lãnh để giãn tiến độ bàn giao nhà ở để không vi phạm nghĩa vụ được bảo lãnh.

g) Gửi cho Ngân hàng các báo cáo tài chính định kỳ quý, năm và các báo cáo thường kỳ khác về hoạt động của Bên được bảo lãnh và thông tin liên quan đến việc bảo lãnh.

h) Thông báo cho Ngân hàng về những sự kiện và thay đổi về nội dung bảo lãnh đã thỏa thuận giữa Bên được bảo lãnh và Bên nhận bảo lãnh và những thay đổi liên quan đến TSĐB. Trường hợp chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở và thay đổi những nội dung khác liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng thì phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Ngân hàng.

i) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn phí bảo lãnh và các loại phí, chi phí khác (nếu có) cho Ngân hàng theo Hợp đồng này và theo quy định của Ngân hàng.

j) Nhận nợ và hoàn trả ngay trong ngày cho Ngân hàng số tiền Ngân hàng đã trả thay để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Bên được bảo lãnh bao gồm cả gốc, lãi và các chi phí trực tiếp phát sinh từ việc thực hiện bảo lãnh.

k) Thông báo bằng văn bản đầy đủ, kịp thời cho Ngân hàng về:

- Những thay đổi về vốn, tài sản ảnh hưởng đến khả năng tài chính của Bên được bảo lãnh và những thay đổi khác có liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ được bảo lãnh.

- Đổi tên, thay địa chỉ trụ sở chính của Bên được bảo lãnh.

- Bên được bảo lãnh đang trong quá trình tiến hành thay đổi hình thức sở hữu, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, cổ phần hóa, chuyển quyền sở hữu, ngừng hoạt động, giải thể... hoặc những thay đổi có tính chất tương tự. Trước khi thực hiện, Bên được bảo lãnh phải: (i) thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tín dụng với Ngân hàng theo tất cả các văn kiện tín dụng đã ký kết; hoặc (ii) được Ngân hàng chấp thuận bằng văn bản.

m) Trường hợp Bên được bảo lãnh vi phạm Hợp đồng này, Ngân hàng áp dụng các biện pháp theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định pháp luật để thu hồi nợ (không giới hạn ở biện pháp khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền), Bên được bảo lãnh cam kết sẽ chịu toàn bộ các chi phí cho Ngân hàng do việc thực hiện biện pháp thu hồi nợ, bao gồm không giới hạn bởi các chi phí sau: tiền tạm ứng án phí, án phí; phí thi hành án; chi phí kê biên, phát mại tại sân; phí thẩm định giá trị tài sản được phát mại và các chi phí có liên quan khác.

n) Bên được bảo lãnh không được chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này cho bên thứ ba, trừ trường hợp được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản.

o) Phối hợp với Ngân hàng trong quá trình xử lý TSDB (nếu có).

p) Ngay sau khi được Ngân hàng bàn giao bản gốc Thư bảo lãnh, Bên được bảo lãnh có nghĩa vụ gửi bản gốc Thư bảo lãnh cho Bên nhận bảo lãnh.

q) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng

1. Quyền của Ngân hàng:

a) Yêu cầu Bên được bảo lãnh cung cấp các báo cáo về tình hình hoạt động của Bên được bảo lãnh và các thông tin cần thiết khác có liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh vào bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng này nếu thấy cần thiết.

b) Kiểm tra tình hình sản xuất kinh doanh của Bên được bảo lãnh, tài sản bảo đảm trong quá trình bảo lãnh và việc thực hiện các nghĩa vụ được bảo lãnh của Bên được bảo lãnh.

c) Thu các khoản phí và thu nợ (bao gồm nợ gốc, lãi phạt và các khoản chi phí phát sinh, trong trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thay Bên được bảo lãnh) đối với Bên được bảo lãnh theo đúng các điều khoản đã cam kết trong Hợp đồng này và quy định của Ngân hàng về nghiệp vụ bảo lãnh.

d) Yêu cầu Bên được bảo lãnh trả nợ ngay trong ngày trong trường hợp Ngân hàng đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo yêu cầu của Bên nhận bảo lãnh.

e) Được áp dụng các biện pháp cần thiết theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ (không chỉ dừng ở việc xử lý tài sản bảo đảm) trong trường hợp Ngân hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thay cho Bên được bảo lãnh.

f) Chuyển nhượng quyền đối với Hợp đồng này cho chủ thể khác (nếu được Bên nhận bảo lãnh đồng ý hoặc Ngân hàng đã thực hiện nghĩa vụ thay cho Bên được bảo lãnh) và có thông báo cho Bên được bảo lãnh.

g) Xử lý TSDB để thu hồi nợ phù hợp với các cam kết trong Hợp đồng này, Hợp đồng bảo đảm tiền vay và các văn bản khác có liên quan mà các Bên đã ký kết để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ hoàn trả nợ.

h) Được lưu trữ và sử dụng các thông tin về Bên được bảo lãnh (bao gồm cả thông tin của các nhân có liên quan thuộc Bên được bảo lãnh) và khoản bảo lãnh tại Hợp đồng này và các văn bản, tài liệu khác có liên quan theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 8 Hợp đồng này.

i) Ngân hàng có quyền bù trừ các nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh đối với Ngân hàng theo quy định tại Hợp đồng này và/hoặc các văn kiện tín dụng, văn kiện bảo đảm được xác lập với Ngân hàng thông qua phương thức: (i) phong tỏa, trích/thực hiện thủ tục tất toán tài khoản tiền gửi của Bên được bảo lãnh mở tại các Chi nhánh trong hệ thống Ngân hàng; và/hoặc (ii) chủ động đối trừ bất kỳ nghĩa vụ nào khác của Bên được bảo lãnh tại Ngân hàng. Ngân hàng không phải thông báo cho Bên được bảo lãnh, bên thứ ba trước khi thực hiện bù trừ các nghĩa vụ được Ngân hàng xác định là nghĩa vụ nợ phải trả của Bên được bảo lãnh

j) Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng chính thức ký kết giữa Ngân hàng và Bên được bảo lãnh và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Ngân hàng:

a) Phát hành Thư bảo lãnh theo đúng thời hạn quy định tại Khoản 3, Điều 3 của Hợp Đồng này sau khi:

(i) Ngân hàng đã nhận được Hợp đồng mua bán nhà ở do Bên được bảo lãnh gửi đến trước thời hạn giao, nhận nhà ở theo cam kết quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở; và

(ii) Bên được bảo lãnh đã hoàn tất các thủ tục, điều kiện theo quy định tại Hợp đồng này và các quy định của Ngân hàng về bảo lãnh như quy định tại Khoản 1, Điều 3 của Hợp Đồng này.

b) Giải tỏa các tài sản bảo đảm (nếu có) cho Bên được bảo lãnh và/hoặc Chủ tài sản sau khi Bên được bảo lãnh và/hoặc Chủ tài sản hoàn thành tất cả các nghĩa vụ đối với Ngân hàng.

c) Cho phép Bên được bảo lãnh sử dụng số dư tài khoản tiền gửi cho mục đích của Dự án, và sử dụng cho các mục đích khác sau khi đã hoàn trả nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư với Ngân hàng mà số dư tiền gửi vượt quá giá trị bảo lãnh còn lại.

d) Tôn trọng và thực hiện theo đúng thủ tục thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.

d) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Điều 10. Các điều khoản chung

1. Thông báo: Mọi thư từ, thông báo giữa hai bên được gửi theo địa chỉ ghi tại Hợp đồng này và được lập thành văn bản, có chữ ký của người có thẩm quyền đại diện của các bên; nếu được chuyển bằng bưu điện thì ngày gửi đi được coi là ngày theo dấu xác nhận của bưu điện cơ sở nơi chuyển. Bên nhận coi như đã nhận được nếu thư được chuyển đến địa chỉ nơi nhận trong thời gian từ 8h30 đến 16h30 trong những ngày làm việc; nếu chuyển trực tiếp thì việc giao nhận coi như được thực hiện khi ký giao nhận với bộ phận hành chính văn thư của bên nhận.

2. Xử lý vi phạm Hợp đồng: Trong thời gian hiệu lực của Hợp đồng này, nếu một bên phát hiện phía bên kia vi phạm các điều khoản quy định trong Hợp đồng thì thông báo cho bên kia biết bằng văn bản và yêu cầu khắc phục những vi phạm đó. Hết thời hạn ghi trong thông báo mà bên kia không khắc phục được thì được quyền áp dụng các biện pháp để bảo vệ quyền lợi của mình theo Hợp đồng này.

3. Sửa đổi và bổ sung hợp đồng: Việc sửa đổi và bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được cả hai bên thỏa thuận bằng văn bản (Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng) do đại diện có thẩm quyền của hai bên ký kết; những sửa đổi bổ sung đó có hiệu lực đối với các bên; thay thế, bổ sung các điều khoản tương ứng trong Hợp đồng.

Điều 11. Luật áp dụng, giải quyết tranh chấp

1. Hợp đồng này được lập và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.

2. Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình vay vốn được giải quyết trên cơ sở thương lượng bình đẳng giữa hai bên. Trường hợp không thương lượng được, các bên có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của mình. Hai bên thống nhất Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân nơi Ngân hàng có trụ sở.

Điều 12. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và kết thúc khi (i) Bên được bảo lãnh hoàn thành nghĩa vụ đối với Bên nhận bảo lãnh và nghĩa vụ đối với Ngân hàng; hoặc (ii) Ngân hàng không còn phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Thư bảo lãnh.

2. Sau khi Hợp đồng hết hiệu lực coi như được thanh lý. Trường hợp cần thiết, một bên có thể yêu cầu bên kia lập biên bản thanh lý hợp đồng.

3. Các văn bản, tài liệu liên quan đến Hợp đồng này là bộ phận kèm theo, không thể tách rời và có giá trị pháp lý theo Hợp đồng này.

4. Hợp đồng này được lập làm 04 bản, có giá trị như nhau. Ngân hàng giữ 02 bản, Bên được bảo lãnh giữ 02 bản.

** Các nội dung cụ thể liên quan đến việc cung cấp, xử lý, lưu trữ và bảo vệ dữ liệu cá nhân được quy định tại Điều khoản và Điều kiện chung của BIDV về bảo vệ và xử lý dữ liệu cá nhân được đăng tải trên trang điện tử chính thức của BIDV (tại địa chỉ đường link: <https://bidv.com.vn/vn/an-toan-bao-mat>). Bằng việc ký xác nhận tại Hợp đồng tín dụng này, Chúng tôi xác nhận đã đọc, hiểu rõ và hoàn toàn đồng ý với các quy định tại Điều khoản và Điều kiện chung của BIDV về bảo vệ và xử lý dữ liệu cá nhân. Chúng tôi cam kết về việc đã thu thập và lưu trữ một cách hợp pháp văn bản thể hiện ý kiến đồng ý/ủy quyền của các Chủ thể dữ liệu cá nhân liên quan thuộc Chúng tôi, chấp thuận việc cung cấp Chủ thể dữ liệu cá nhân cho BIDV lưu trữ, xử lý nhằm mục đích thực hiện hợp đồng, thỏa thuận ký kết giữa BIDV và Chúng tôi.*

** Điều khoản và Điều kiện chung của BIDV về bảo vệ và xử lý dữ liệu cá nhân là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng tín dụng này; và Chúng tôi chịu trách nhiệm cập nhật các quy định về điều kiện, điều khoản tại Điều khoản và Điều kiện chung của BIDV về bảo vệ và xử lý dữ liệu cá nhân được sửa đổi theo từng thời kỳ tại trang điện tử chính thức của BIDV (tại địa chỉ đường link: <https://bidv.com.vn/vn/an-toan-bao-mat> phần Bảo vệ dữ liệu cá nhân).*

ĐẠI DIỆN BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH

(Ký, họ và tên, chức vụ, đóng dấu)



Nguyễn Thục Hiền
Tổng Giám đốc

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG

(Ký, họ và tên, chức vụ, đóng dấu)



PHÓ GIÁM ĐỐC
Hoàng Hữu Việt



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46