

SAO Y BẢN CHÍNH

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
CHI NHÁNH TP. HÀ NỘI

Hà Nội, ngày 04 tháng 06 năm 2026

VĂN BẢN CAM KẾT

v/v cam kết phát hành Thư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ ĐẠI HỌC QUỐC TẾ BERJAYA VIỆT NAM

Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số 01/2026-HĐBL/NHC 1106-BERJAYA-0305819280 ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hà Nội (sau đây gọi tắt là "VietinBank") và Công ty cổ phần Đô thị Đại học Quốc Tế Berjaya Việt nam ("Chủ Đầu Tư") (sau đây gọi tắt là "Chủ Đầu Tư") và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) (sau đây gọi chung là "Hợp Đồng Cấp Bảo Lãnh") về việc cấp bảo lãnh hoàn trả tiền thanh toán tiền mua nhà đối với các nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh. (sau đây gọi là "Dự Án"), VietinBank trân trọng thông báo đến Chủ Đầu Tư nội dung như sau:

1. VietinBank cam kết sẽ phát hành Thư bảo lãnh được đảm bảo bằng tài sản thanh khoản cao theo quy định của VietinBank cho Bên mua nhà ở lựa chọn có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với bên mua nhà ở (sau đây gọi là "Bên Mua") trên cơ sở Hợp đồng mua bán nhà ở được ký kết hợp pháp giữa Bên Mua và Chủ Đầu Tư (sau đây gọi là "Hợp Đồng Mua Bán"). Thư bảo lãnh sẽ gồm các điều kiện và điều khoản chính như sau:

VietinBank cam kết không hủy ngang thanh toán cho Bên Mua khi nhận được yêu cầu thanh toán đầu tiên bằng văn bản được ký bởi Bên Mua hoặc người đại diện hợp pháp của Bên Mua, thông báo rằng

- Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán nhưng Chủ Đầu Tư đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán; và
- Chủ Đầu Tư đã không hoàn trả/hoàn trả không đầy đủ khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán khi Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán do Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao.

Yêu cầu thanh toán của Bên Mua phải được gửi cho VietinBank sau ngày bàn giao nhà theo quy định trong Hợp Đồng Mua Bán và trong thời hạn hiệu lực của Thư bảo lãnh này, kèm theo các tài liệu sau:

- Bản gốc Thư bảo lãnh.
- Bản gốc Hợp Đồng Mua Bán được ký kết giữa Bên Mua và Chủ Đầu Tư và Hợp đồng chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán nếu Bên Mua là bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán.
- Các chứng từ thanh toán ghi nhận các đợt nộp tiền nhà phù hợp với quy định của Hợp Đồng Mua Bán: Bản gốc Hóa đơn/Phiếu thu/Biên lai thu tiền của Chủ Đầu Tư.
- Văn bản yêu cầu Chủ Đầu Tư hoàn trả tiền của Bên Mua.



- (v) CCCD/CC/Hộ chiếu phù hợp với Hợp Đồng Mua Bán (nếu Bên Mua là cá nhân) hoặc Văn bản xác nhận của ngân hàng phục vụ Bên Mua rằng chữ ký trên yêu cầu thanh toán là của người đại diện hợp pháp của Bên Mua (nếu Bên Mua là pháp nhân).
- (vi) Văn bản chứng minh Chủ Đầu Tư đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo Hợp Đồng Mua Bán, cụ thể là văn bản thông báo của Bên Mua về việc hết thời gian phải bàn giao nhà theo Hợp Đồng Mua Bán mà Chủ Đầu Tư chưa gửi Thông báo bàn giao nhà ở tới Bên Mua và Thông báo chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán của Bên Mua do Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo Hợp Đồng Mua Bán.
- (vii) Cam kết của Bên Mua về việc Bên Mua đang không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào của Hợp Đồng Mua Bán.
- (viii) Văn bản của bên thứ ba đã nhận thế chấp nhà ở/quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng Mua Bán về việc cam kết sẽ giải chấp nhà ở sau khi nhận tiền thanh toán bảo lãnh từ VietinBank nếu nhà ở/ quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng Mua Bán đã được Bên Mua thế chấp cho bên thứ ba đó (nếu có). Trường hợp này, VietinBank sẽ thực hiện bảo lãnh bằng cách chuyển tiền cho bên thứ ba để bên thứ ba giải chấp nhà ở/quyền tài sản cho Bên Mua theo chỉ dẫn thanh toán trên Yêu cầu thanh toán của Bên Mua.

1948-2
 ANHANG
 .GMAI CŒP!
 HƯNG VIỆ
 CHI NHẢNH
 ANH PHŪ H
 NH PHŪ P

Trong trường hợp phát sinh yêu cầu thanh toán, trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày VietinBank nhận được hồ sơ yêu cầu thanh toán của Bên Mua, nếu Chủ Đầu Tư xuất trình được bằng chứng về việc Chủ Đầu Tư đã thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp Đồng Mua Bán thì VietinBank sẽ không thực hiện bảo lãnh. Hết thời hạn này mà Chủ Đầu Tư chưa cung cấp được bằng chứng thể hiện Chủ Đầu Tư đã thực hiện đúng nghĩa vụ của Hợp Đồng Mua Bán, thì VietinBank sẽ thực hiện bảo lãnh cho Bên Mua trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ của Bên Mua như quy định tại Điều này.

Trong trường hợp phát sinh yêu cầu thanh toán, trong vòng 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ yêu cầu thanh toán của Bên Mua, VietinBank có trách nhiệm thông báo cho Chủ Đầu Tư.

1.1. Giá trị bảo lãnh sẽ tương ứng với (i) số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng Mua Bán và các phụ lục (nếu có) được ghi có vào tài khoản thanh toán của Chủ Đầu Tư (tối đa bằng tổng số tiền Chủ Đầu Tư được phép nhận ứng trước của Bên Mua theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản).

1.2. Thư Bảo Lãnh có hiệu lực kể từ ngày phát hành Thư Bảo Lãnh

Thư bảo lãnh sẽ tự động hết hiệu lực khi phát sinh một trong các trường hợp sau, tùy trường hợp nào xảy ra trước:

- Ngân hàng nhận lại bản gốc thư bảo lãnh tại địa chỉ nói trên mà không kèm theo yêu cầu thanh toán của Bên Mua; hoặc
- Vào ngày hết hạn được ghi trong từng Thư Bảo Lãnh; hoặc
- Ngày Chủ Đầu Tư và Bên Mua ký Biên bản bàn giao nhà ở; hoặc
- Hết thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở như quy định tại Hợp Đồng Cơ Sở (cụ thể là được ghi trên Thông Báo Bàn Giao nhà ở của Chủ Đầu Tư); hoặc

SM

280 - C
 PHẦN
 HỌC
 Ế
 T NAM
 Ồ CHI M

- Chủ Đầu Tư đã thanh toán hết các khoản ứng trước cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng Cơ Sở; hoặc
- 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
- Hợp Đồng Cơ Sở bị đơn phương chấm dứt phù hợp với quy định của Hợp Đồng Cơ Sở, trừ trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt do Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà. Chủ Đầu Tư sẽ thông báo tới VietinBank về việc Hợp Đồng Cơ Sở bị chấm dứt trong vòng 07 ngày kể từ ngày phát sinh; hoặc
- Thời điểm quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực; hoặc
- Bên Mua đề nghị hủy bảo lãnh theo quy định hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác. Bất cứ yêu cầu thanh toán nào liên quan đến bảo lãnh này VietinBank phải nhận được trong thời hạn hiệu lực của bảo lãnh. Hết thời hạn trên, bảo lãnh tự động hết hiệu lực cho dù bản gốc Thư bảo lãnh này có được gửi trả lại cho VietinBank hay không.

1.3. Giá trị bảo lãnh sẽ tự động giảm tương ứng với mỗi khoản thanh toán do VietinBank thực hiện cho Bên Mua theo thư bảo lãnh và/hoặc tương ứng với mỗi khoản tiền do Chủ Đầu Tư hoàn lại Bên Mua theo Hợp Đồng Mua Bán nói trên.

1.4. Giao dịch bảo lãnh được điều chỉnh theo Luật pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

2. Việc phát hành Thư bảo lãnh với các nội dung nêu trên sẽ được VietinBank thực hiện trong vòng 03 ngày kể từ thời điểm VietinBank nhận được hồ sơ đề nghị phát hành bảo lãnh hợp lệ với điều kiện hồ sơ gửi đến VietinBank trước ngày 04/06/2027.

- Đề nghị phát hành bảo lãnh hoàn trả tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai của Chủ Đầu Tư.

- Bản gốc Hợp Đồng Mua Bán hoặc bản sao được chứng thực sao y bản chính bởi các cơ quan/tổ chức phù hợp theo quy định của pháp luật.

- Văn bản chấp thuận của Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án đủ điều kiện để bán.

Việc phát hành Thư bảo lãnh này được VietinBank thực hiện tuân thủ quy định tại Hợp Đồng Cấp Bảo Lãnh được ký kết giữa VietinBank và Chủ Đầu Tư.

Văn bản này không có giá trị thay thế Thư bảo lãnh.

Trân trọng!

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH TP. HÀ NỘI



PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trọng Cường

