

THỎA THUẬN CẤP BẢO LÃNH THEO HẠN MỨC

Số: 01/2022/DADA/VCBHN-VHM

(Kèm theo Hợp đồng Cấp tín dụng số 01/2021/VCBHN-VHM ký ngày 24 tháng 08 năm 2021 và Hợp đồng Cấp tín dụng theo Dự án Đại An số 01/2022/DADA/VCBHN-VHM ký ngày 10 tháng 01 năm 2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ Phần Vinhomes)

Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức này (sau đây gọi là “**Thỏa Thuận**” hoặc “**Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh**”) được ký ngày 10/12/2022 tại Hà Nội giữa các bên sau đây:

(A) BÊN BẢO LÃNH: NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ NỘI

- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh số: 0100112437-006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 06 năm 2008, thay đổi lần thứ 12 ngày 24 tháng 02 năm 2017.
 - Địa chỉ: Tầng 1 đến tầng 5, Số 11B Cát Linh, Phường Quốc Tử Giám, Quận Đống Đa, Hà Nội
 - Điện thoại: 04.3 9746666 Fax: 04.39747028
 - Người đại diện: Bà Nguyễn Thị Hồng Vân Chức vụ: Giám đốc
 - Người được ủy quyền: Chức vụ: Phó Giám đốc
- Theo Giấy ủy quyền số ngày/...../20..... của Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội.
- (trong Thỏa Thuận này gọi là “**Ngân Hàng**”).
- và

(B) BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH: CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần – Mã số doanh nghiệp: 0102671977 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 03 năm 2008 và các đăng ký thay đổi tại từng thời điểm.
- Địa chỉ: Tòa nhà Văn Phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024.3974.9350 Fax: 024.3974.9351
- Người đại diện: Bà Nguyễn Thu Hằng Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Theo Văn bản ủy quyền số ngày tháng năm của

Số tài khoản tiền gửi đồng Việt Nam: tại Ngân hàng: Vietcombank – CN Hà Nội.

(trong Thỏa Thuận này gọi là “**Chủ Đầu Tư**” và/hoặc “**Bên Được Bảo Lãnh**”).

Hai bên thống nhất ký Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này với các điều khoản như sau:

Điều 1: Giải thích từ ngữ

Trong Thỏa Thuận này, các từ ngữ/cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1. **Chủ Đầu Tư:** là Bên Được Bảo Lãnh có đủ điều kiện kinh doanh bất động sản và thực hiện đầu tư Dự Án Đại An phù hợp với quy định của pháp luật.
- 1.2. **Nhà Ở:** là nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án Đại An của Chủ Đầu Tư được Ngân Hàng bảo lãnh trong bán, cho thuê mua theo quy định của pháp luật.
- 1.3. **Bên Nhận Bảo Lãnh:** là cá nhân, tổ chức mua, thuê mua Nhà Ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án Đại An của Chủ Đầu Tư theo Hợp đồng mua/thuê mua Nhà Ở và có quyền thụ hưởng bảo lãnh do Ngân Hàng phát hành. Bên Nhận Bảo Lãnh được xác định cụ thể tại từng Cam Kết Bảo Lãnh thực tế do Ngân Hàng phát hành theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này.
- 1.4. **Cam Kết Bảo Lãnh:** là văn bản do Ngân Hàng phát hành dưới hình thức thư bảo lãnh theo yêu cầu của Bên Được Bảo Lãnh tại từng Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh được Ngân Hàng chấp thuận trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh. Cam Kết Bảo Lãnh thực tế do Ngân Hàng

phát hành theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này là một phần không tách rời của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này.

- 1.5. **Dự Án Đại An:** là Dự án Khu đô thị Đại An, có địa điểm thực hiện dự án thuộc địa bàn xã Tân Quang, thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm và xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên được phê duyệt chủ trương đầu tư bởi Thủ Tướng Chính Phủ theo quyết định số 515/QĐ-TTg ngày 31 tháng 03 năm 2021 (không bao gồm phần dự án trên diện tích đất dự kiến chuyển nhượng theo Thỏa thuận đặt cọc số 1511/TTĐC CNDA/VHM-MTSG ngày 15/11/2021 giữa Công ty Cổ phần Vinhomes và Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Minh Tân).
- 1.6. **Hạn Mức Bảo Lãnh:** là số tiền (số dư) bảo lãnh tối đa được duy trì trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh mà theo đó Bên Được Bảo Lãnh có quyền đề nghị và Ngân Hàng có quyền xem xét, quyết định phát hành Cam Kết Bảo Lãnh theo quy định cụ thể tại Điều 3 Thỏa Thuận này.
- 1.7. **Hợp Đồng Bảo Dảm:** là (các) hợp đồng, văn bản được quy định tại Điều 13 Thỏa Thuận này.
- 1.8. **Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở:** là thỏa thuận về việc mua bán/cho thuê mua Nhà Ở hình thành trong tương lai được ký giữa Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm.
- 1.9. **Ngày Hết Hạn Hoàn Lại:** là ngày cuối cùng mà Chủ Đầu Tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình với Bên Nhận Bảo Lãnh do Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở đúng tiến độ theo các thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
- 1.10. **Ngày Bàn Giao:** là ngày giao, nhận Nhà Ở do Chủ Đầu Tư cam kết và được xác định theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở
- 1.11. **Ngày Làm Việc:** là bất kỳ ngày nào, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ lễ, nghỉ tết và các ngày nghỉ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam và ngày mà (các) ngân hàng tại Việt Nam được phép hoặc bắt buộc phải đóng cửa theo quyết định của người/cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 1.12. **Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh:** là nghĩa vụ được quy định tại Điều 2 Thỏa Thuận này.
- 1.13. **Phí:** là toàn bộ số tiền phí Bên Được Bảo Lãnh phải trả cho Ngân Hàng phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Thỏa Thuận này (kể cả phí bảo lãnh, phí sửa đổi bổ sung Cam Kết Bảo Lãnh, điện phí, bưu phí và các phí khác phát sinh từ việc cấp bảo lãnh) theo mức phí và thời điểm thu phí được quy định tại Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng chấp thuận.
- 1.14. **Sự Kiện Bất Khả Kháng:** là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép bao gồm nhưng không giới hạn bởi các sự kiện do Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở và các sự kiện khác do pháp luật quy định.
- 1.15. **Sự Kiện Vi Phạm:** là các sự kiện được quy định tại Khoản 17.1 Điều 17 của Thỏa Thuận này.
- 1.16. **Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh:** là tài khoản số của Bên Được Bảo Lãnh mở tại Ngân Hàng và/hoặc các đơn vị khác cùng hệ thống với Ngân Hàng.
- 1.17. **Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh:** là khoảng thời gian Bên Được Bảo Lãnh có quyền đề nghị Ngân Hàng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này và được quy định cụ thể tại Điều 4 Thỏa Thuận này.
- 1.18. **Trích Tiền (ghi Nợ):** là việc Ngân Hàng chủ động trích tiền (ghi Nợ) Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh để thanh toán các nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này (kể cả thanh toán theo yêu cầu của Bên Nhận Bảo Lãnh, lãi, Phí và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Thỏa Thuận này, Cam Kết Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng phát hành), hoặc thu hồi số tiền Ngân Hàng đã trả thay cho Bên Được Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 1.19. **Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh:** là văn bản do Bên Được Bảo Lãnh lập và ký theo mẫu của Ngân Hàng để đề nghị Ngân Hàng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh, bao gồm cả văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm. Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng chấp thuận là một phần không tách rời của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này.

Điều 2: Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh

- 2.1. Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh là nghĩa vụ hoàn lại số tiền đã nhận ứng trước và các khoản tiền khác (nếu có) của Chủ Đầu Tư cho Bên Nhận Bảo Lãnh do Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở đúng tiến độ đã cam kết cho Bên Nhận Bảo Lãnh mà không hoàn lại hoặc hoàn lại không đầy đủ số tiền đã nhận ứng trước và các khoản tiền khác (nếu có) theo Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở. Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh được xác định như sau:
- ☒ Số tiền mà Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước từ Bên Nhận Bảo Lãnh trong thời gian trước khi bàn giao Nhà Ở bao gồm khoản tiền đặt cọc ban đầu (nếu có) trước khi ký Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở và các khoản tiền thanh toán để mua/thuê mua Nhà Ở mà Bên Nhận Bảo Lãnh đã chuyển khoản, nộp tiền vào Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh theo đúng quy định tại Cam Kết Bảo Lãnh nhưng không bao gồm phí bảo trì và các khoản tiền không nằm trong giá bán (như phí công chứng, lệ phí, phí môi giới, phí chuyển tiền...). Tổng số tiền Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước tối đa không vượt quá số tiền mà Chủ Đầu Tư được phép nhận ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh trước khi bàn giao Nhà Ở theo quy định của pháp luật.
 - ☒ Các khoản tiền khác bao gồm tiền lãi, tiền phạt (nếu có) theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở nhưng không vượt quá **8% (Tám phần trăm)** giá bán nhà ở được quy định tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
- 2.2. Nghĩa vụ bảo lãnh của Ngân Hàng được xác định tại thời điểm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh căn cứ phần nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư mà Chủ Đầu Tư chưa thực hiện với Bên Nhận Bảo Lãnh và trong mọi trường hợp không vượt quá số tiền bảo lãnh tối đa quy định trong Cam Kết Bảo Lãnh.
- 2.3. Ngân Hàng không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh trong trường hợp Chủ Đầu Tư đã bàn giao đúng thời hạn Nhà Ở đủ điều kiện nghiệm thu như thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở nhưng Bên Nhận Bảo Lãnh từ chối nhận bàn giao Nhà Ở.

Điều 3: Hạn Mức Bảo Lãnh

- 3.1. Căn cứ vào các điều khoản và điều kiện của Thỏa Thuận này, Ngân Hàng đồng ý cấp cho Bên Được Bảo Lãnh một Hạn Mức Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này là: **9.800.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Chín nghìn, tám trăm tỷ đồng).**
- 3.2. Đồng tiền ghi trên Cam Kết Bảo Lãnh và đồng tiền sử dụng thanh toán theo Cam Kết Bảo Lãnh là đồng tiền ghi trên Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng chấp thuận phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp Bên Được Bảo Lãnh đề nghị đồng tiền ghi trên Cam Kết Bảo Lãnh, đồng tiền sử dụng thanh toán theo Cam Kết Bảo Lãnh bằng nhiều đồng tiền khác nhau thì Ngân Hàng có quyền quy đổi trên danh nghĩa số dư bảo lãnh về một đồng tiền theo tỷ giá do Ngân Hàng và Khách Hàng thỏa thuận tại thời điểm quy đổi nhằm quản lý Hạn Mức Bảo Lãnh quy định tại Khoản 3.1 Điều này. Trường hợp đồng tiền sử dụng để thanh toán theo Cam Kết Bảo Lãnh là ngoại tệ thì việc thanh toán bằng ngoại tệ phải phù hợp với quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối tại thời điểm thanh toán.
- 3.3. Tại mọi thời điểm, tổng số dư bảo lãnh của Dự Án Đại An của Bên Được Bảo Lãnh không vượt quá Hạn Mức Bảo Lãnh quy định tại Khoản 3.1 Điều này.
- 3.4. Số tiền bảo lãnh tối đa của một Cam Kết Bảo Lãnh được xác định bằng nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư được Ngân Hàng bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh như quy định tại khoản 2.1 Điều 2 Thỏa Thuận này.

Điều 4: Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh

- ☒ Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh là: Từ ngày Dự Án Đại An đáp ứng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản đến trước ngày dự kiến bàn giao nhà ở của Dự Án Đại An song không muộn hơn ngày 31/12/2026 và đáp ứng quy định của Ngân Hàng trong từng thời kỳ.

Điều 5: Sử dụng Hạn Mức Bảo Lãnh

- 5.1. Trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh, Bên Được Bảo Lãnh có quyền đề nghị Ngân Hàng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh một hoặc nhiều lần kể từ khi Dự Án đủ điều kiện được bán/thuê mua theo quy định của pháp luật đến hết Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh. Quá Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh, nếu Bên Được Bảo Lãnh không đề nghị phát hành Cam

Kết Bảo Lãnh hoặc tổng số tiền bảo lãnh đã phát hành theo (các) Cam Kết Bảo Lãnh nhỏ hơn Hạn Mức Bảo Lãnh tại khoản 3.1 Điều 3 Thỏa Thuận này thì Bên Được Bảo Lãnh không được tiếp tục đề nghị Ngân Hàng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

- 5.2. Mỗi lần sử dụng Hạn Mức Bảo Lãnh, Bên Được Bảo Lãnh gửi hồ sơ đề nghị phát hành bảo lãnh, có nội dung và hình thức đáp ứng yêu cầu của Ngân Hàng, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Bản gốc Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh, (ii) Bản sao Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở có xác nhận của Bên Được Bảo Lãnh và (iii) các tài liệu khác theo yêu cầu của Ngân Hàng.
- 5.3. Việc phát hành Cam Kết Bảo Lãnh cụ thể của Ngân Hàng được thực hiện trên cơ sở: (i) Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh, (ii) Thỏa Thuận này và (iii) Quy định của Ngân Hàng và các quy định có liên quan của pháp luật.

Điều 6: Thời hạn hiệu lực của Cam Kết Bảo Lãnh

- 6.1. Thời điểm bắt đầu hiệu lực: Theo quy định tại Cam Kết Bảo Lãnh thực tế Ngân Hàng phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.
- 6.2. Thời điểm hết hiệu lực: Thời điểm hết hiệu lực của Cam Kết Bảo Lãnh được quy định cụ thể tại Cam Kết Bảo Lãnh do Ngân Hàng phát hành. Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, Cam Kết Bảo Lãnh hết hiệu lực theo một trong các trường hợp dưới đây, tùy theo trường hợp nào đến trước:
 - a) Vào một thời điểm cụ thể do Ngân Hàng xác định theo định dạng giờ, phút, ngày, tháng, năm; đảm bảo thời điểm đó không sớm hơn ngày thứ 30 kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở và không muộn hơn ngày thứ 30 kể từ Ngày Hết Hạn Hoàn Lại; hoặc
 - b) Đến hết 16h00 của ngày thứ 30 kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở nêu tại thông báo bàn giao Nhà Ở do Chủ Đầu Tư gửi cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở với điều kiện Chủ Đầu Tư phải xuất trình thông báo bàn giao Nhà Ở đến Ngân Hàng kèm biên lai chuyển phát hoặc biên bản giao nhận thông báo giữa Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh; hoặc
 - c) Ngay sau khi Ngân Hàng nhận được bản gốc một trong các văn bản sau:
 - i) Biên bản bàn giao Nhà Ở hoặc văn bản tương đương có chữ ký của người đại diện hợp pháp, đóng dấu (nếu có con dấu) của Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh, thể hiện Chủ Đầu Tư đã bàn giao Nhà Ở trước hoặc vào Ngày Bàn Giao; hoặc
 - ii) Thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở (trước khi bàn giao Nhà Ở) hoặc biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở (trước khi bàn giao Nhà Ở) có chữ ký, đóng dấu (nếu có con dấu) hợp lệ của Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc những người đại diện hợp pháp của Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh; hoặc
 - iii) Thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở (trước khi bàn giao Nhà Ở) do Bên Nhận Bảo Lãnh vi phạm Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở có chữ ký, đóng dấu (nếu có con dấu) của Chủ Đầu Tư kèm theo vi bằng có liên quan do thừa phát lại có thẩm quyền lập theo quy định của pháp luật hoặc
 - iv) Văn bản xác nhận thanh toán hoặc văn bản/chứng từ tương đương thể hiện Chủ Đầu Tư đã hoàn lại đầy đủ cho Bên Nhận Bảo Lãnh (các) khoản tiền ứng trước/Chủ Đầu Tư đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định của Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
 - d) Ngay sau khi Ngân Hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Cam Kết Bảo Lãnh.

Điều 7: Hình thức phát hành Cam Kết Bảo Lãnh

Hình thức phát hành Cam Kết Bảo Lãnh là Thư bảo lãnh được quy định cụ thể tại Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng chấp thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 8: Điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

- 8.1. Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi nhận được hồ sơ yêu cầu thanh toán phù hợp của Bên Nhận Bảo Lãnh trong thời gian làm việc của Ngân Hàng và trong thời hạn từ sau Ngày Hết Hạn Hoàn Lại cho đến trước hoặc chậm nhất vào thời điểm bảo lãnh hết hiệu lực.
- 8.2. Hồ sơ yêu cầu thanh toán tối thiểu bao gồm các văn bản sau:

- a) Bản gốc văn bản yêu cầu thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh đáp ứng các yêu cầu sau:
- Trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh là cá nhân: Bản gốc văn bản yêu cầu Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải do Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc người đại diện hợp pháp của Bên Nhận Bảo Lãnh ký và được công chứng/chứng thực bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh bao gồm từ hai cá nhân trở lên, văn bản yêu cầu Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải có đầy đủ chữ ký của từng cá nhân hoặc người đại diện hợp pháp của cá nhân đó. Trường hợp cá nhân là người nước ngoài, văn bản yêu cầu Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải được thực hiện thủ tục hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định của pháp luật và dịch sang tiếng Việt có công chứng (trường hợp lập bằng tiếng nước ngoài khác tiếng Anh) hoặc được ngân hàng của Bên Nhận Bảo Lãnh xác thực chữ ký qua điện SWIFT gửi đến Ngân Hàng.
 - Trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh là pháp nhân: Bản gốc văn bản yêu cầu Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải do người đại diện hợp pháp ký và đóng dấu của pháp nhân đó (nếu có con dấu). Trường hợp không có con dấu, văn bản yêu cầu Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải được công chứng/chứng thực bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
 - Nội dung văn bản yêu cầu Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải nêu rõ số tham chiếu của Cam Kết Bảo Lãnh do Ngân Hàng phát hành; số tiền Bên Nhận Bảo Lãnh yêu cầu Ngân Hàng thanh toán; phương thức nhận tiền bảo lãnh và xác nhận Bên Nhận Bảo Lãnh đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán với Chủ Đầu Tư theo đúng lịch trình thanh toán quy định tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở (bao gồm cả các văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung liên quan, nếu có, với điều kiện bản gốc các văn bản này được xuất trình đến Ngân Hàng và được Ngân Hàng chấp thuận) nhưng đến hết Ngày Bàn Giao Nhà Ở mà Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở cho Bên Nhận Bảo Lãnh, đồng thời đến hết Ngày Hết Hạn Hoàn Trả mà Chủ Đầu Tư không thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
- b) Bản gốc văn bản ủy quyền hợp pháp (trong trường hợp bản gốc văn bản yêu cầu Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh do người đại diện theo ủy quyền của Bên Nhận Bảo Lãnh ký) đáp ứng yêu cầu sau:
- Trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh là cá nhân, văn bản ủy quyền phải được công chứng/chứng thực bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Nếu cá nhân là người nước ngoài, văn bản ủy quyền phải được thực hiện thủ tục hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định của pháp luật và dịch sang tiếng Việt có công chứng (trường hợp lập bằng tiếng nước ngoài khác tiếng Anh).
 - Trong trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh là pháp nhân, văn bản ủy quyền phải do người đại diện theo pháp luật ký và đóng dấu của pháp nhân đó (nếu có con dấu). Trường hợp không có con dấu, văn bản ủy quyền phải được công chứng/chứng thực bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
- c) Bản gốc hoặc bản sao có công chứng/chứng thực hợp pháp của văn bản, giấy tờ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp/ban hành theo quy định của pháp luật, trong đó có nội dung xác định/chứng minh người đại diện theo pháp luật của Bên Nhận Bảo Lãnh (trong trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh là cá nhân và văn bản yêu cầu Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh do người đại diện theo pháp luật của Bên Nhận Bảo Lãnh ký).
- d) Bản gốc Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở hoặc bản sao Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở có chứng thực/công chứng hợp pháp bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và các văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung liên quan, nếu có.
- e) Bản sao văn bản đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở có chữ ký của người đại diện hợp pháp, đóng dấu (nếu có con dấu) của Bên Nhận Bảo Lãnh (trong trường hợp Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở quy định khi Bên Nhận Bảo Lãnh yêu cầu hoàn lại các khoản tiền ứng trước thì Bên Nhận Bảo Lãnh phải thực hiện đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở) hoặc biên bản thanh lý Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở có chữ ký của người đại

diện hợp pháp, đóng dấu (nếu có con dấu) của Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh thể hiện việc thanh lý Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở do Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở trước hoặc vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở và Bên Nhận Bảo Lãnh được nhận lại khoản tiền ứng trước và các khoản tiền khác theo Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.

- f) Bản gốc giấy chuyển tiền hoặc biên lai nộp tiền (liên giao cho khách hàng) tham chiếu đến ký hiệu Nhà Ở hoặc số Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở và có dấu xác nhận của tổ chức tín dụng thực hiện lệnh chuyển/nộp tiền; bản gốc biên lai thu tiền, hóa đơn giá trị gia tăng hoặc các giấy tờ tương đương do Chủ Đầu Tư phát hành, có chữ ký hợp lệ và đóng dấu (nếu có con dấu) và tham chiếu đến ký hiệu Nhà Ở hoặc số Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
- g) Bản gốc Cam Kết Bảo Lãnh do Ngân Hàng phát hành và bản gốc các sửa đổi, bổ sung Cam Kết Bảo Lãnh (nếu có).

Điều 9: Luật điều chỉnh Cam Kết Bảo Lãnh và ngôn ngữ sử dụng trong Cam Kết Bảo Lãnh

- 9.1. Luật điều chỉnh Cam Kết Bảo Lãnh là pháp luật Việt Nam.
- 9.2. Ngôn ngữ sử dụng trong Cam Kết Bảo Lãnh được quy định cụ thể tại từng Cam Kết Bảo Lãnh do Ngân Hàng phát hành theo yêu cầu của Bên Được Bảo Lãnh tại Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh và được Ngân Hàng chấp thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 10: Quyền và nghĩa vụ của Ngân Hàng

- 10.1. Chấp nhận hoặc từ chối yêu cầu phát hành Cam Kết Bảo Lãnh của Bên Được Bảo Lãnh nếu thấy không đủ điều kiện phát hành Cam Kết Bảo Lãnh hoặc yêu cầu phát hành Cam Kết Bảo Lãnh không phù hợp với quy định tại Thỏa Thuận này, quy định của Ngân Hàng và quy định của pháp luật.
- 10.2. Yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh cung cấp các tài liệu, thông tin có liên quan đến việc thẩm định bảo lãnh và tài sản bảo đảm (nếu có).
- 10.3. Yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác, nếu thấy cần thiết. Thực hiện kiểm tra, giám sát tình hình tài chính của Bên Được Bảo Lãnh trong thời hạn hiệu lực của Thỏa Thuận này.
- 10.4. Chủ động Trích Tiền (ghi nợ) Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh vào bất kỳ thời điểm nào sau khi Ngân Hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 10.5. Định đoạt Nhà Ở hình thành trong tương lai tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở khi Ngân Hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 10.6. Thu Phí; áp dụng, điều chỉnh lãi suất, phí theo quy định của Ngân Hàng và quy định của pháp luật.
- 10.7. Từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi Cam Kết Bảo Lãnh hết hiệu lực hoặc hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh không đáp ứng đủ các điều kiện quy định trong Cam Kết Bảo Lãnh.
- 10.8. Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi nhận được đầy đủ hồ sơ yêu cầu thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh phù hợp với điều kiện quy định tại Cam Kết Bảo Lãnh mà không cần thêm bất cứ chấp thuận nào của Bên Được Bảo Lãnh cũng như không có trách nhiệm xem xét bất kỳ phản đối hoặc yêu cầu nào khác của Bên Được Bảo Lãnh (nếu có). Để làm rõ, các bên thống nhất rằng, Bên Được Bảo Lãnh đồng ý việc Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trên cơ sở kiểm tra bề mặt hồ sơ yêu cầu thanh toán nhận được từ Bên Nhận Bảo Lãnh, kể cả trường hợp điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh có kèm theo chứng từ chứng minh vi phạm và các chứng từ khác thì Ngân Hàng cũng không có nghĩa vụ phải thẩm định và không phải chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, chính xác, trung thực và các nội dung khác của các chứng từ đó.
- 10.9. Hạch toán ghi nợ cho Bên Được Bảo Lãnh ngay khi thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh thực hiện hoàn trả số tiền mà Ngân Hàng đã trả thay theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 10.10. Hướng dẫn Bên Nhận Bảo Lãnh thực hiện kiểm tra và xác nhận tính xác thực của Cam Kết Bảo Lãnh. Để làm rõ, các bên thống nhất rằng, nếu Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc bất kỳ bên thứ ba nào sử dụng các thông tin liên quan đến Cam Kết Bảo Lãnh đã được bảo mật theo thỏa thuận của các bên để thực hiện giao dịch xác thực Cam Kết Bảo Lãnh tại Ngân Hàng, thì Ngân Hàng không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào phát sinh (nếu có) khi thực hiện giao dịch xác thực Cam Kết Bảo Lãnh.

- 10.11. Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài theo thỏa thuận tại Thỏa Thuận này phù hợp với quy định của pháp luật.
- 10.12. Xử lý tài sản bảo đảm (nếu có) theo thỏa thuận và quy định của pháp luật hoặc áp dụng các biện pháp cần thiết khác theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ trong trường hợp Ngân Hàng đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh
- 10.13. Khởi kiện Bên Được Bảo Lãnh khi Bên Được Bảo Lãnh vi phạm nghĩa vụ đã cam kết theo Thỏa Thuận này.
- 10.14. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này và theo quy định của pháp luật.

Điều 11: Quyền và nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh

- 11.1. Phải cung cấp đầy đủ, chính xác và trung thực các thông tin, tài liệu liên quan đến Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin, tài liệu đã cung cấp cho Ngân Hàng.
- 11.2. Phải hoàn trả cho Ngân Hàng ngay trong ngày khi Ngân Hàng thông báo đối với số tiền mà Ngân Hàng thực hiện trả thay cho Bên Được Bảo Lãnh và hoàn trả khoản nợ vay bắt buộc trong trường hợp phải nhận nợ vay bắt buộc bao gồm cả nợ gốc, nợ lãi và các chi phí phát sinh (nếu có) khi Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 11.3. Thông báo đầy đủ, kịp thời cho Ngân Hàng về việc mở tài khoản ở ngân hàng khác, việc đóng tài khoản ở Ngân Hàng và việc huy động vốn ở các tổ chức khác có liên quan trực tiếp đến Dự Án Đại An được Ngân Hàng thỏa thuận cấp bảo lãnh.
- 11.4. Chịu mọi rủi ro liên quan đến việc phát hành bảo lãnh theo quy định tại Thỏa Thuận này, bao gồm cả rủi ro về nội dung của Cam Kết Bảo Lãnh trong trường hợp Cam Kết Bảo Lãnh được phát hành theo mẫu của Ngân Hàng; chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền đã nhận ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh theo đúng thời gian yêu cầu của Ngân hàng.
- 11.5. Đồng ý việc Ngân Hàng được chủ động Trích Tiền (ghi Nợ) Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh vào bất kỳ thời điểm nào ngay khi Ngân Hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh hoặc thu hồi nợ theo quy định
- 11.6. Đồng ý cho Ngân Hàng định đoạt Nhà Ở hình thành trong tương lai tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở khi Ngân Hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh mà Bên Được Bảo Lãnh không thanh toán số tiền Ngân Hàng đã trả thay theo Cam Kết Bảo Lãnh cùng với lãi, phí và nghĩa vụ tài chính khác có liên quan, và việc xử lý các tài sản bảo đảm cho Thỏa Thuận này cũng không đủ để thanh toán hết các khoản tiền này, trừ khi các bên có thỏa thuận khác.
- 11.7. Đồng ý cho Ngân Hàng được sử dụng và cung cấp các thông tin định danh/liên hệ và các thông tin khác liên quan đến Cam Kết Bảo Lãnh của Bên Được Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh và/hoặc bên khác được Chủ Đầu Tư đồng ý với mục đích xác thực hoặc giải quyết các công việc liên quan đến giao dịch bảo lãnh phù hợp với Thỏa Thuận này, Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh.
- 11.8. Đồng ý rằng trong mọi trường hợp nếu Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc bất kỳ bên thứ ba nào bằng bất kỳ phương thức nào sử dụng các thông tin liên quan của Cam Kết Bảo Lãnh được Bên Được Bảo Lãnh cam kết bảo mật tại Thỏa Thuận này để thực hiện một giao dịch xác thực Cam Kết Bảo Lãnh với Ngân Hàng, Ngân Hàng không phải chịu trách nhiệm khi thực hiện giao dịch xác thực này và đó là giao dịch hợp lệ như được chính Bên Được Bảo Lãnh và/hoặc bất kỳ bên nào mà Bên Được Bảo Lãnh cho phép thực hiện.
- 11.9. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật và Thỏa Thuận này khi các bên liên quan chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 11.10. Chịu sự kiểm tra, giám sát của Ngân Hàng về quá trình thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh; có nghĩa vụ báo cáo tình hình hoạt động có liên quan đến giao dịch bảo lãnh cho Ngân Hàng.
- 11.11. Có nghĩa vụ phối hợp với Ngân Hàng và các bên liên quan trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm (nếu có).

- 11.12. Kiểm tra tính xác thực của Cam Kết Bảo Lãnh phù hợp với quy định của Ngân Hàng và quy định của pháp luật.
- 11.13. Bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác.
- 11.14. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này và theo quy định của pháp luật.

Điều 12: Phí bảo lãnh

- 12.1. Bên Được Bảo Lãnh phải trả Phí cho Ngân Hàng: Mức phí Bảo lãnh theo thỏa thuận từng thời kỳ.
- 12.2. Thời điểm thu phí: Định kỳ hàng quý, chậm nhất vào ngày làm việc cuối cùng của mỗi quý.
- 12.3. Bên Được Bảo Lãnh đồng ý việc Ngân Hàng chủ động Trích Tiền (ghi Nợ) Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh để thu Phí, trường hợp không đủ thì Bên Được Bảo Lãnh dùng các nguồn tiền khác để trả cho Ngân Hàng.

Điều 13: Thanh toán theo Cam Kết Bảo Lãnh và bắt buộc nhận nợ trả thay

- 13.1. Ngân Hàng chỉ chịu trách nhiệm thanh toán đối với số tiền trong phạm vi Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh tại Điều 2 của Thỏa Thuận này mà Bên Được Bảo Lãnh phải hoàn lại nhưng chưa hoàn lại cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định tại Hợp đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở mà thực tế Bên Nhận Bảo Lãnh đã chuyển vào Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh theo đúng quy định thanh toán tại Cam Kết Bảo Lãnh do Ngân Hàng phát hành nhưng trong mọi trường hợp không vượt quá số tiền bảo lãnh tối đa quy định tại Cam Kết Bảo Lãnh.
- 13.2. Ngân Hàng sẽ thực hiện thanh toán cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh phù hợp với quy định tại Cam Kết Bảo Lãnh.
- 13.3. Bên Được Bảo Lãnh đồng ý và cam kết không hủy ngang rằng ngay lập tức khi Ngân Hàng phải thực hiện bất kỳ nghĩa vụ bảo lãnh nào theo Cam Kết Bảo Lãnh, Ngân Hàng được quyền mở một hoặc nhiều tài khoản tiền vay để hạch toán cho vay bắt buộc bằng cách ghi nợ vào (các) tài khoản tiền vay đó số tiền mà Ngân Hàng phải trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh thay cho Bên Được Bảo Lãnh. Đồng thời, Ngân Hàng gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Được Bảo Lãnh về việc đã trả thay cho Bên Được Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh có liên quan. Bên Được Bảo Lãnh có nghĩa vụ hoàn trả ngay đầy đủ số tiền Ngân Hàng đã trả thay.
- 13.4. Khi Ngân Hàng hạch toán ghi nợ vào tài khoản cho vay bắt buộc số tiền Ngân Hàng đã trả thay cho Bên Được Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh quy định tại khoản 5.4 Điều này, Bên Được Bảo Lãnh đồng ý thực hiện như sau:
 - a) Cam kết không hủy ngang và vô điều kiện nhận nợ vay bắt buộc với thời hạn cho vay, kỳ hạn trả nợ do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên không thỏa thuận được thì thời hạn cho vay, kỳ hạn trả nợ sẽ do Ngân Hàng quyết định.
 - b) Mức lãi suất áp dụng đối với số tiền nhận nợ vay bắt buộc được xác định theo văn bản thông báo của Ngân Hàng tại thời điểm nhận nợ vay bắt buộc (không vượt quá 130% lãi suất cho vay thông thường của Ngân Hàng đang áp dụng đối với khoản vay có thời hạn tương ứng), kể từ ngày Ngân Hàng trả thay cho Bên Được Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh cho đến khi Bên Được Bảo Lãnh trả hết số tiền Ngân Hàng đã trả thay theo Cam Kết Bảo Lãnh cùng với lãi, phí và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).
 - c) Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này, (các) Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh của Bên Được Bảo Lãnh gửi đến Ngân Hàng và thông báo bằng văn bản của Ngân Hàng gửi đến Bên Được Bảo Lãnh về việc Ngân Hàng đã trả thay theo Cam Kết Bảo Lãnh là căn cứ xác nhận nợ của Bên Được Bảo Lãnh đối với số tiền Ngân Hàng đã trả thay theo Cam Kết Bảo Lãnh cùng với số tiền lãi phát sinh.
- 13.5. Bên Được Bảo Lãnh ủy quyền/đồng ý/chấp thuận cho Ngân Hàng được chủ động Trích Tiền (ghi Nợ) trên Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh tại hệ thống Ngân Hàng và/hoặc thực hiện các biện pháp khác theo quy định của Ngân Hàng và pháp luật để thu nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản phải thu khác của Bên Được Bảo Lãnh phát sinh theo Thỏa Thuận này và (các) Cam Kết Bảo Lãnh.

Điều 14: Điều kiện cấp bảo lãnh Nhà Ở hình thành trong tương lai

- 14.1. Điều kiện cấp Hạn Mức Bảo Lãnh Nhà Ở hình thành trong tương lai bao gồm:

- a) Các điều kiện chung (áp dụng đối với tất cả các trường hợp): (i) Chủ Đầu Tư có tư cách pháp nhân và đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật; (ii) Dự Án Đại An đáp ứng đủ các yêu cầu về dự án bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật.
 - b) Ngoài các điều kiện quy định tại điểm a khoản 14.1 Điều này, Chủ Đầu Tư còn phải đáp ứng thêm các điều kiện sau:
 - (i) Chủ đầu tư và Dự Án Đại An đáp ứng điều kiện cấp tín dụng, cấp bảo lãnh theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ;
 - (ii) Chủ Đầu Tư mở Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh tại Ngân Hàng để tiếp nhận các nguồn thu từ Dự Án Đại An phát sinh từ việc bán, cho thuê mua Nhà Ở được Ngân Hàng bảo lãnh (bao gồm tiền thu từ bán/cho thuê mua Nhà Ở) trong suốt thời gian Ngân Hàng cấp bảo lãnh và thực hiện các khoản chi để thanh toán các chi phí thuộc Dự Án Đại An, trả nợ cho Ngân Hàng hoặc cho các mục đích khác được Ngân Hàng chấp thuận.
- 14.2. Điều kiện tiên quyết trước khi phát hành Cam Kết Bảo Lãnh:** Ngân Hàng chỉ đồng ý phát hành Cam Kết Bảo Lãnh khi tất cả các điều kiện dưới đây được đáp ứng, trừ các điều kiện Ngân Hàng quyết định không áp dụng trong từng trường hợp cụ thể:
- a) Dự Án Đại An đáp ứng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo Quy định tại Luật kinh doanh bất động sản hiện hành.
 - b) Mẫu Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở được Ngân Hàng thông qua trước khi đưa vào kinh doanh hoặc mẫu Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở đã đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu Dự Án Đại An mở bán trước thời điểm đề nghị Ngân Hàng bảo lãnh) bao gồm các nội dung sau đây:
 - i) Số Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh theo quy định tại hợp đồng tín dụng/thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức đã ký giữa hai bên.
 - ii) Lịch trình thanh toán, trong đó tổng số tiền mà Chủ Đầu Tư nhận ứng trước theo Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở không vượt quá số tiền tối đa mà Chủ Đầu Tư được phép nhận ứng trước theo quy định của pháp luật;
 - iii) Ngày Bàn Giao;
 - iv) Nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Nhận Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở trước hoặc vào Ngày Bàn Giao.
 - v) Ngày Hết Hạn Hoàn Lại hoặc các thông tin đủ xác định được Ngày Hết Hạn Hoàn Lại;
 - vi) Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến giao dịch mua bán nhà ở.
 - c) Dự Án Đại An được Ngân Hàng đánh giá là có thể hoàn thành và bàn giao Nhà Ở đúng tiến độ như Ngày Bàn Giao được thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở căn cứ theo Báo cáo tiến độ Dự Án Đại An hàng quý do Chủ Đầu Tư cung cấp và Biên bản kiểm tra thực tế của Ngân hàng tại từng thời kỳ.
 - d) Chủ đầu tư cam kết trong trường hợp Ngân hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bất kỳ kỳ thu bảo lãnh liên quan đến Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nào thuộc phạm vi cam kết bảo lãnh này mà Bên Được Bảo Lãnh không thanh toán số tiền Ngân Hàng đã trả thay theo Cam Kết Bảo Lãnh cùng với lãi, phí và nghĩa vụ tài chính khác có liên quan, và việc xử lý các tài sản bảo đảm cho Thỏa Thuận này cũng không đủ để thanh toán hết các khoản tiền này, thì Ngân hàng có quyền định đoạt đối với nhà ở hình thành trong tương lai đó, trừ khi các bên có thỏa thuận khác.
 - e) Ngân Hàng đã nhận được Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh cùng với hồ sơ đề nghị phát hành bảo lãnh theo yêu cầu của Ngân Hàng trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh.

Điều 15: Cam đoan của Bên Được Bảo Lãnh

Vào ngày ký Thỏa Thuận này, Bên Được Bảo Lãnh cam đoan như sau:

- 15.1. Bên Được Bảo Lãnh được thành lập, hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật và các quy định nội bộ của Bên Được Bảo Lãnh.
- 15.2. Bên Được Bảo Lãnh thực hiện chức năng kinh doanh theo đúng Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan của pháp luật.
- 15.3. Dự Án Đại An thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên Được Bảo Lãnh và đã đáp ứng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- 15.4. Bên Được Bảo Lãnh và Dự Án Đại An của Bên Được Bảo Lãnh đã đáp ứng đủ điều kiện để Ngân Hàng xem xét, quyết định cấp bảo lãnh theo quy định của pháp luật.
- 15.5. Các thông tin, tài liệu, báo cáo tài chính mà Bên Được Bảo Lãnh cung cấp cho Ngân Hàng là chính xác, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động của Bên Được Bảo Lãnh.
- 15.6. Nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này có thứ tự trả nợ thứ nhất hoặc ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ trả nợ không có bảo đảm, trừ các nghĩa vụ bắt buộc ưu tiên thanh toán theo quy định của pháp luật.
- 15.7. Bên Được Bảo Lãnh đã đọc kỹ, hiểu rõ đầy đủ các điều khoản, điều kiện của Thỏa Thuận này và hoàn toàn tự nguyện tham gia ký kết, thực hiện Thỏa Thuận này.
- 15.8. Bên Được Bảo Lãnh đã đọc kỹ, hiểu rõ đầy đủ nội dung có liên quan tại mẫu Cam Kết Bảo Lãnh và cam kết chịu mọi rủi ro liên quan đến việc phát hành bảo lãnh theo quy định tại Thỏa Thuận này.
- 15.9. Cam đoan công bố thông tin
Khách Hàng đồng ý cho Ngân Hàng được sử dụng và cung cấp các thông tin tín dụng của Khách Hàng bao gồm dư nợ, danh mục Tài sản bảo đảm và tình trạng khoản nợ tại Ngân Hàng cho các tổ chức tín dụng cấp sản phẩm thông tin tín dụng theo quy định của pháp luật, bao gồm: (a) CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG TIN TÍN DỤNG VIỆT NAM (PCB), Mã số thuế: 0102547296, GCN ĐKKD: 0102547296 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 27/11/2007, Người đại diện: Ông Nguyễn Đức Ngọc; chức vụ: Tổng Giám đốc, Địa chỉ trụ sở chính: Phòng 1303B, Tòa nhà Vietcombank 198 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; và (b) các tổ chức cung cấp sản phẩm thông tin tín dụng khác do Ngân Hàng: (i) công bố thông tin trên website <http://www.vietcombank.com.vn>; hoặc (ii) gửi thông báo cho Khách hàng theo địa chỉ Khách Hàng tại Thỏa Thuận này; (iii) các hình thức thông báo khác phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận với Khách Hàng.
Việc công bố thông tin này của Ngân Hàng phải tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 16: Sự Kiện Vi Phạm và biện pháp xử lý

16.1. Sự Kiện Vi Phạm

16.1.1. Bất kỳ sự kiện nào dưới đây đều được coi là Sự Kiện Vi Phạm kể từ ngày nhận được thông báo có liên quan của Ngân Hàng:

- Bên Được Bảo Lãnh không trả đầy đủ, đúng hạn nợ gốc/lãi/phí hoặc nghĩa vụ tài chính khác đến hạn đối với khoản nợ nhận vay bắt buộc phát sinh theo bất kỳ Cam Kết Bảo Lãnh nào do Ngân Hàng phát hành theo Thỏa Thuận này.
- Có tranh chấp đe dọa đến Dự Án Đại An của Chủ Đầu Tư và/hoặc tài sản bảo đảm quy định tại Thỏa Thuận này mà Bên Được Bảo Lãnh không bổ sung hoặc thay thế biện pháp bảo đảm khác theo yêu cầu của Ngân hàng phù hợp với quy định tại Thỏa Thuận này.

16.1.2. Bất kỳ sự kiện nào dưới đây đều được coi là Sự Kiện Vi Phạm nếu Bên Được Bảo Lãnh không khắc phục được trong 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo có liên quan của Ngân Hàng (hoặc thời hạn khác dài hơn nếu có quy định khác dưới đây hoặc nếu được Ngân Hàng đồng ý):

- Bất kỳ cam đoan, thông tin nào do Chủ Đầu Tư đưa ra trong Thỏa Thuận này mà Ngân Hàng có cơ sở xác định là không chính xác, trung thực và hợp lý về những khía cạnh quan trọng làm ảnh hưởng đến việc xem xét và quyết định cấp tín dụng của Ngân Hàng theo Thỏa Thuận này.
- Bên Được Bảo Lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ phát sinh theo thỏa thuận giữa Bên Được Bảo Lãnh với bất kỳ cá nhân, tổ chức nào mà Ngân Hàng có cơ sở xác định là gây ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng đến nghĩa vụ trả nợ của Bên Được Bảo Lãnh đối với Ngân Hàng theo Thỏa Thuận này.
- Có đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với Bên Được Bảo Lãnh đã được nộp lên Tòa án có thẩm quyền và có quyết định của thẩm phán về việc mở thủ tục phá sản theo quy định của pháp luật; hoặc Bên Được Bảo Lãnh ngừng, tuyên bố ngừng toàn bộ hoặc một phần đáng kể hoạt động kinh doanh chính có doanh thu lớn của mình mà không có sự

chấp thuận của Ngân Hàng; hoặc Bên Được Bảo Lãnh đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền được giải thể theo quy định của pháp luật.

- d) Bên Được Bảo Lãnh bị Tòa án hoặc Trọng tài có thẩm quyền ra bản án, quyết định, phán quyết mà Ngân Hàng có cơ sở xác định phán quyết này có khả năng dẫn đến bất lợi đáng kể đối với việc thực hiện nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này.
- e) Bất kỳ thành viên Hội đồng quản trị hoặc thành viên Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc (Giám đốc), Kế toán trưởng và người đại diện theo pháp luật của Bên Được Bảo Lãnh bị khởi tố, điều tra, truy tố hoặc xét xử liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên Được Bảo Lãnh mà sự kiện đó có khả năng dẫn đến bất lợi đáng kể đối với việc thực hiện nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này.
- f) Bên Được Bảo Lãnh vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào quy định tại Thỏa Thuận này hoặc thỏa thuận khác bằng văn bản giữa các Bên liên quan đến Thỏa Thuận này mà không thuộc các trường hợp được quy định tại điểm 16.1.1 hoặc tại các đoạn a đến e điểm 16.1.2 này và không khắc phục trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo có liên quan của Ngân Hàng.

16.2. Biện pháp xử lý khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm

Khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại Thỏa Thuận này, Ngân Hàng được chủ động áp dụng một hoặc nhiều biện pháp sau đây:

- 16.2.1. Ngừng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh và thu hồi nợ trước hạn đối với các khoản nợ mà Bên Được Bảo Lãnh đã nhận nợ bắt buộc.
- 16.2.2. Chủ động Trích Tiền (ghi Nợ) Tài khoản Của Chủ Đầu Tư để thu hồi nợ đối với các khoản nợ mà Bên Được Bảo Lãnh đã nhận nợ bắt buộc.
- 16.2.3. Yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh ngay lập tức trả nợ gốc, lãi, phí và tất cả các nghĩa vụ khác phát sinh đã đến hạn trả (nếu có) theo Thỏa Thuận này.
- 16.2.4. Yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc biện pháp bảo đảm để bảo đảm cho (các) nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh đối với Ngân Hàng phát sinh theo Thỏa Thuận này.
- 16.2.5. Xử lý bất kỳ tài sản bảo đảm nào hoặc xử lý tất cả tài sản bảo đảm theo quy định của Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan (nếu có) và quy định của pháp luật để thu hồi nợ đối với các khoản nợ mà Bên Được Bảo Lãnh đã nhận nợ bắt buộc.
- 16.2.6. Khởi kiện hoặc thực hiện thủ tục tố tụng hoặc thủ tục phá sản đối với Bên Được Bảo Lãnh nếu Bên Được Bảo Lãnh vẫn chưa thanh toán hết các khoản nợ mà Bên Được Bảo Lãnh đã nhận nợ bắt buộc.

Điều 17: Luật điều chỉnh và giải quyết tranh chấp

- 17.1. Thỏa Thuận này và các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Thỏa Thuận này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
- 17.2. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Thỏa Thuận này được giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa các bên. Trong trường hợp thương lượng không được, các bên thống nhất giải quyết tranh chấp tại Tòa án Nhân dân cấp có thẩm quyền của Việt Nam nơi Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội đặt trụ sở tại thời điểm nộp đơn khởi kiện.

Điều 18: Các thỏa thuận khác

18.1. Thông báo

- 18.1.1. Tất cả các thông báo và thông tin khác được trao đổi giữa Ngân Hàng và Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này phải lập thành văn bản bằng tiếng Việt được ký và đóng dấu bởi người đại diện hợp pháp của Hai bên hoặc kèm theo bản dịch tiếng Việt (có công chứng/chứng thực nếu Bên Được Bảo Lãnh yêu cầu) và được gửi: (i) bằng đường bưu điện, hoặc (ii) trực tiếp, hoặc (iii) bằng fax (nếu gửi bằng fax thì bản gốc phải được gửi trong vòng hai (02) Ngày Làm Việc sau đó) đến các địa chỉ quy định tại phần giới thiệu các bên tham gia Thỏa Thuận này hoặc theo địa chỉ khác do các bên thông báo cho nhau bằng văn bản.
- 18.1.2. Mọi thông báo và thông tin theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này sẽ được coi là nhận được: vào Ngày Làm Việc tiếp theo của ngày có dấu bưu điện nơi gửi, nếu gửi bằng đường bưu điện, hoặc

(ii) ngay khi người nhận nhận được, nếu gửi trực tiếp, hoặc (iii) ngay khi máy fax có tín hiệu xác nhận việc truyền dữ liệu thành công, nếu gửi bằng fax theo số fax được quy định tại Thỏa Thuận này. Một trong các bên không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong trường hợp bên còn lại không thông báo hoặc thông báo chậm, không đầy đủ về việc thay đổi thông tin tới bên kia dẫn tới xảy ra thiệt hại do việc thông báo chậm/ không thông báo gây ra.

18.2. Chuyển nhượng

18.2.1. Bên Được Bảo Lãnh đồng ý việc Ngân Hàng chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền của Ngân Hàng phát sinh theo Thỏa Thuận này cho tổ chức tín dụng khác phù hợp với quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, Ngân Hàng thông báo cho Bên Được Bảo Lãnh biết việc chuyển giao, chuyển nhượng quyền của Ngân Hàng trước khi thực hiện ít nhất 10 ngày làm việc.

18.2.2. Bên Được Bảo Lãnh không được chuyển nhượng hoặc chuyển giao bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác, trừ khi được Ngân Hàng đồng ý trước bằng văn bản.

18.2.3. Các bên kế thừa và bên nhận chuyển nhượng được phép hoặc bên nhận chuyển giao được phép của các bên trong Thỏa Thuận này sẽ bị ràng buộc bởi các nghĩa vụ và được quyền hưởng các lợi ích như quy định trong Thỏa thuận.

18.3. Sửa đổi

Việc sửa đổi, bổ sung nào Thỏa Thuận này phải được lập thành văn bản và phải người được đại diện hợp pháp của Ngân Hàng và người đại diện hợp pháp của Bên Được Bảo Lãnh ký, đóng dấu (nếu có con dấu).

18.4. Hiệu lực từng phần

Toàn bộ hoặc một phần của bất kỳ điều khoản nào của Thỏa Thuận này có hiệu lực riêng biệt và độc lập với điều khoản khác. Nếu có bất kỳ điều khoản nào của Thỏa Thuận này bị vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật thì hiệu lực, tính hợp pháp, giá trị pháp lý và khả năng thi hành của các điều khoản còn lại của Thỏa Thuận này không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

18.5. Ngôn ngữ

Thỏa Thuận này được lập bằng:

☒ Tiếng Việt

18.6. Hiệu lực

Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến sau khi hết Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh, các Cam Kết Bảo Lãnh do Ngân Hàng phát hành đã chấm dứt hiệu lực và Bên Được Bảo Lãnh đã thực hiện xong tất cả nghĩa vụ của mình đối với Ngân Hàng theo Thỏa Thuận này và các văn bản khác có liên quan đến Thỏa Thuận này, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Thỏa Thuận này được lập thành 03 bản gốc có giá trị pháp lý ngang nhau, Ngân Hàng giữ 02 bản và Bên Được Bảo Lãnh giữ 01 bản.

ĐỂ GHI NHẬN CÁC QUY ĐỊNH TRONG THỎA THUẬN NÀY, người đại diện hợp pháp của Ngân Hàng và Bên Được Bảo Lãnh cùng ký vào Thỏa Thuận này làm căn cứ thực hiện.

Ngày: 10-10-2025

BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH
 (Ký ghi rõ họ tên và đóng dấu)
NGÂN HÀNG
 (Ký ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Số AT: 9094.....Quyền số: 9094.....

TỔNG GIÁM ĐỐC
 Nguyễn Thu Hằng

GIÁM ĐỐC
 Nguyễn Thị Hồng Vân

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG
NGUYỄN TỰ

CÔNG CHỨNG VIÊN
 Nguyễn Thị Tú

MSDN: 0102671977

S.Đ.K.H.Đ: 101-C.T.H.Đ

M.S. CÔNG CHỨNG VIÊN

THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN

NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

CHI NHÁNH

HÀ NỘI

Q. ĐÔNG ĐA - TP. HÀ NỘI

12