

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

THỎA THUẬN BẢO LÃNH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Số: 01/2025/1989.582/ITKBL

THỎA THUẬN BẢO LÃNH này ("Thỏa thuận") được lập tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, số 53 Quang Trung, Nguyễn Du, Hà Nội ngày 25 tháng 06 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
- Địa chỉ: 53 Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại:
- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động: Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0100150619-082 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01 tháng 04 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 10 tháng 10 năm 2022.
- Người đại diện: Hoàng Hữu Việt Chức vụ: Phó Giám đốc

(Theo Quyết định số 3830/QĐ-BIDV ngày 01/07/2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam)

(Trong Thỏa thuận 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 Thỏa thuận và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên bảo lãnh theo Thỏa thuận 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 PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ XANH

- Địa chỉ: 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Mã số doanh nghiệp: 0305320043 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08 tháng 11 năm 2007 và các lần sửa đổi, bổ sung.
- Điện thoại : Fax:
- Người đại diện: Cao Thị Hường Chức vụ: Giám đốc Kinh doanh

Theo giấy ủy quyền số 0103/2025/GUQ-TGD-TPX ngày 01/03/2025 của Tổng Giám đốc

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

Sau khi đã đàm phán và thỏa thuận, Các Bên đồng ý ký kết **Thỏa thuận bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai** cho Dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa - Đức Hoà (Vinhomes Green City hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm), có địa chỉ tại thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Sau đây gọi là **Dự án**) theo các điều khoản dưới đây:

Điều 1. MỤC ĐÍCH, NỘI DUNG VÀ THỜI HẠN BẢO LÃNH

Bên Bảo Lãnh xem xét cấp cho Bên Được Bảo Lãnh các Thư Bảo Lãnh (là Cam kết của Bên Bảo Lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh về việc Bên Bảo Lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Bên Được Bảo Lãnh khi đến thời hạn giao nhà ở đã cam kết tại Hợp đồng mua bán nhà ở tại Dự án được ký kết giữa Bên Nhận Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh nhưng Bên Được Bảo Lãnh không bàn giao nhà ở cho Bên Nhận Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo Hợp đồng mua bán đã ký kết với Bên Nhận Bảo Lãnh):

1. Số tiền bảo lãnh tối đa: **200.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng)**
2. Đồng tiền bảo lãnh: VND
3. Bên nhận bảo lãnh: Người mua nhà ở tại Dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa - Đức Hoà (Vinhomes Green City hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm).
4. Thời hạn bảo lãnh của từng Thư bảo lãnh: Thư bảo lãnh có hiệu lực kể từ thời điểm phát hành cho đến thời điểm ít nhất sau 30 ngày kể từ thời hạn chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với bên mua khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở, trừ trường hợp nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt theo quy định tại Thỏa Thuận này. Trường hợp BIDV và chủ đầu tư chấm dứt thỏa thuận cấp bảo lãnh trước thời hạn, các thư bảo lãnh đã phát hành cho các bên mua trước đó vẫn có hiệu lực cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt
5. 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. HIỆU LỰC CỦA THỎA THUẬN

1. Thỏa thuận 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 đối với bất kỳ Thư bảo lãnh nào đã phát hành.
2. Sau khi Thỏa thuận này 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 Thỏa thuận.

3. Các văn bản, tài liệu liên quan đến Thỏa thuận này là bộ phận kèm theo có giá trị pháp lý theo Thỏa thuận.

4. Thỏa thuận này được lập làm 4 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 cấp bảo lãnh của Thỏa thuận này được quy định tại Điều khoản điều kiện theo Phụ lục đính kèm.

* 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 Thỏa thuận 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 Thỏa thuận, 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 Thỏa thuận 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)



CAO THỊ HUƠNG
Giám đốc Kinh doanh

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG

(Ký, họ và tên, chức vụ, đóng dấu)



PHÓ GIÁM ĐỐC
Hoàng Hữu Việt

PHỤ LỤC: ĐIỀU KHOẢN ĐIỀU KIỆN ĐÍNH KÈM

Gắn liền với văn bản Số: 01/2025/1989.582/TTKBL.....

Điều 1. ĐỊNH NGHĨA, NGUYÊN TẮC ÁP DỤNG THỎA THUẬN

1.01 Định Nghĩa

Các thuật ngữ được viết hoa trong Thỏa thuận này sẽ có nghĩa như sau:

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

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

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

“**Thời Hạn Đề Nghị Phát Hành**” có nghĩa là khoảng thời gian mà Bên Được Bảo Lãnh được đề nghị Bên Bảo Lãnh phát hành theo quy định tại Thỏa thuận này.

“**Thỏa thuận Cơ Sở**” có nghĩa là Hợp đồng mua bán nhà ở tại Dự án được ký kết giữa Bên Nhận Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh.

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

“**Dự Án**” có nghĩa là Dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa - Đức Hoà (Vinhomes Green City hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm), có địa chỉ tại thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

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

“**Tài Sản Thanh Khoản Cao**” bao gồm (i) tiền ký quỹ; (ii) số dư tài khoản thanh toán; (iii) số dư tiền gửi; (iv) sổ/thẻ tiết kiệm tại Bên Bảo Lãnh.

“**Nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai**” (sau đây gọi là nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư) là số tiền mà chủ đầu tư có nghĩa vụ phải trả cho bên mua khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở đúng thời hạn đã cam kết tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở đã ký, bao gồm: Số tiền chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ bên mua sau thời điểm bên mua đã nhận được thư bảo lãnh của BIDV và khoản tiền khác (nếu có) mà chủ đầu tư có nghĩa vụ phải trả cho bên mua theo thỏa thuận tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở đã ký.

1.02 Nguyên Tắc Áp Dụng Thỏa thuận

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

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

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

2.01 Giới Hạn Bảo Lãnh:

(a) Bên Bảo Lãnh xem xét cấp cho Bên Được Bảo Lãnh các Thư Bảo Lãnh bằng Việt Nam Đồng (VND) với tổng số tiền tối đa có hiệu lực tại mọi thời điểm không vượt quá 200.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng*) (“Giới Hạn Bảo Lãnh”).

(b) Thời Hạn Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh: Đến hết ngày

2.02 Thư Bảo Lãnh

(a) Thời hạn hiệu lực được ghi trong từng Thư bảo lãnh trên cơ sở đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh tại Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiểm Phụ Lục Thỏa thuận Bảo Lãnh cụ thể và được xác định theo nguyên tắc:

+ Bảo lãnh có hiệu lực kể từ ngày phát hành Thư bảo lãnh cho đến thời điểm là ngày thứ 30 kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán của bên nhận bảo lãnh theo Hợp đồng mua bán nhà ở hoặc nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh chấm dứt hoặc các trường hợp khác như quy định tại Thỏa thuận này, tùy theo thời điểm nào đến sớm hơn

+ Bảo lãnh này cũng sẽ tự động hết hiệu lực khi phát sinh một trong các trường hợp sau, tùy trường hợp nào xảy ra trước:

i. Bên Bảo Lãnh nhận lại bản gốc Thư Bảo Lãnh tại địa chỉ nêu tại mục thông tin chủ thể giao kết Thỏa thuận của Bên Bảo Lãnh mà không kèm theo yêu cầu thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh; hoặc

ii. Bên Nhận Bảo Lãnh vi phạm điều khoản thanh toán hoặc các điều khoản khác trong Thỏa thuận Cơ Sở thể hiện bằng văn bản thông báo được ký bởi người đại diện hợp pháp của Bên Được Bảo Lãnh và Bên Nhận Bảo Lãnh được gửi đến Bên Bảo Lãnh; hoặc

iii. Nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh đã chấm dứt theo quy định tại Thỏa thuận Cơ Sở thể hiện bằng văn bản thông báo được ký bởi người đại diện hợp pháp của Bên Được Bảo Lãnh và Bên Nhận Bảo Lãnh được gửi đến Bên Bảo Lãnh 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; hoặc.

(iv) Ngày Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh ký Biên bản bàn giao Nhà ở; hoặc

(v) Ngày Bên Nhận Bảo Lãnh được coi là đã nhận bàn giao Nhà ở theo quy định tại Thỏa thuận Cơ Sở và Thông báo bàn giao Nhà ở của Chủ Đầu Tư; hoặc

(vi) Thỏa thuận Cơ Sở vô hiệu hoặc bị đơn phương hủy bỏ hoặc chấm dứt vì bất kỳ lý do gì, trừ trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Thỏa thuận Cơ Sở do Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở như quy định tại Thỏa thuận Cơ Sở; hoặc

(vii) Bên Nhận Bảo Lãnh đề nghị hủy bảo lãnh hoặc đề nghị chấm dứt trước hạn bảo lãnh.

Bất cứ yêu cầu thanh toán nào liên quan đến bảo lãnh này Bên Bảo Lãnh phải nhận được trong thời hạn hiệu lực của bảo lãnh tại Thư Bảo Lãnh. Hết thời hạn trên, bảo lãnh tự động hết hiệu lực cho dù bản gốc bản Thư Bảo Lãnh này có được gửi trả lại cho Bên Bảo Lãnh hay không.

(b) Số Tiền Bảo Lãnh của từng Thỏa thuận Cơ Sở được ghi trong từng Thư Bảo Lãnh trên cơ sở đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh tại **Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiểm Phụ Lục Thỏa thuận Bảo Lãnh**. Tổng Số Tiền Bảo Lãnh của các Thư Bảo Lãnh phát hành theo Hợp Đồng này không vượt quá số tiền bảo lãnh tối đa của Dự Án (số tiền bảo lãnh tối đa bằng tổng số tiền Bên Được Bảo Lãnh được phép nhận ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định của pháp luật theo các Thỏa thuận Cơ Sở và theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản).

(c) Loại bảo lãnh: Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (đối với nghĩa vụ bàn giao nhà ở của Chủ Đầu Tư).

(d) Mẫu Thư Bảo Lãnh: i) theo mẫu do Ngân hàng ban hành; hoặc (ii) theo mẫu yêu cầu của Bên nhận bảo lãnh được Ngân hàng chấp thuận (Bên Được Bảo Lãnh đóng dấu treo trên Mẫu Thư Bảo Lãnh yêu cầu phát hành).

(e) Bên Nhận Bảo Lãnh được xác định trên cơ sở đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh theo từng **Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiểm Phụ Lục Thỏa thuận Bảo Lãnh**.

2.03 Đồng Tiền Sử Dụng

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

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

2.04 Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh:

Bên bảo lãnh bảo lãnh cho nghĩa vụ hoàn trả tiền thanh toán nhà ở của Bên được bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo các Thỏa thuận Cơ Sở tại Dự án được ký kết giữa Bên Được Bảo Lãnh với các Bên Nhận Bảo Lãnh khi Bên Được Bảo Lãnh không bàn giao Nhà ở theo đúng tiến độ quy định tại Thỏa Thuận Cơ Sở dẫn đến Bên Nhận Bảo Lãnh đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận Cơ Sở.

Điều 3. PHÍ BẢO LÃNH :

3.01 Mức phí bảo lãnh:

a. Phí phát hành: 1,5%/năm, tối thiểu 1.200.000 đồng/Thư Bảo Lãnh (Bao gồm Phí mẫu thư khác: 500.000 VND/Thư Bảo Lãnh), căn cứ số dư bảo lãnh và thời hạn thực tế của Thư Bảo Lãnh.

b. Các phí dịch vụ khác theo quy định của Bên Bảo Lãnh trong từng thời kỳ và thống nhất giữa Các Bên.

3.02 Thời điểm thu phí bảo lãnh

Phí bảo lãnh sẽ được Bên Được Bảo Lãnh thanh toán cho Bên Bảo Lãnh vào ngày 25 hàng tháng dựa trên tổng số dư bảo lãnh thực tế phát sinh trong tháng liền kề trước đó.

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

4.01 Điều Kiện Tiên Quyết

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

- Dự án hoàn thiện đầy đủ các thủ tục pháp lý liên quan theo quy định của pháp luật;
- Bên Được Bảo Lãnh đáp ứng các điều kiện cấp bảo lãnh do cấp thẩm quyền của Bên Bảo Lãnh phê duyệt;
- Việc phát hành bảo lãnh chỉ được thực hiện sau khi cấp có thẩm quyền của Bên Bảo lãnh phê duyệt phương án cấp bảo lãnh ;
- Các biện pháp bảo đảm theo yêu cầu của Bên Bảo Lãnh đã được Bên Được Bảo Lãnh hoặc các Tổ chức, cá nhân khác và tài sản khác của Bên thứ 3 đáp ứng đầy đủ và đúng hạn;
- Vào hoặc trước ngày phát hành các Thư Bảo Lãnh, Bên Được Bảo Lãnh chuyển giao cho Bên Bảo Lãnh các văn bản của cấp có thẩm quyền của Bên Được Bảo Lãnh (nếu theo quy định tại Điều lệ hoặc theo quy định của Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật phải có) phê duyệt việc bảo lãnh, vay vốn, thế chấp/cầm cố tài sản, những người có thẩm quyền ký Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiểm Phụ Lục Thỏa thuận Bảo Lãnh; và mẫu chữ ký của những người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
- Điều kiện về nhà ở được bán:

- 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.

- Giấy phép xây dựng (nếu có theo quy định của pháp luật).

- 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; 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 nhưng cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh không trả lời trong thời hạn theo quy định của pháp luật

(g) 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 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 (nếu có), 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 của Chủ đầu tư tại BIDV – Chi nhánh Quang Trung
- (h) Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán nhà ở, Chủ đầu tư phải gửi cho Ngân hàng Hợp đồng mua bán nhà ở.
- (i) 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.
- (j) Chủ đầu tư sử dụng tiền ứng trước theo Hợp đồng mua bán nhà ở đúng mục đích.
- (k) Hoàn thành thủ tục về các biện pháp đảm bảo nghĩa vụ được bảo lãnh
- (l) Các điều khoản, điều kiện khác tại Thỏa thuận này đã và đang được Bên Được Bảo Lãnh tuân thủ, thực hiện.
- (m) Không có bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào tại thời điểm phát hành Thư Bảo Lãnh.

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

Quy trình phối hợp được Các Bên thống nhất từng thời điểm tại **Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiêm Phụ Lục Thỏa thuận Bảo Lãnh**.

Điều 5. BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM

Nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh đối với Bên Bảo Lãnh phát sinh theo Thỏa thuận này được bảo đảm bởi các tài sản theo các Thỏa thuận bảo đảm mà Bên Được Bảo Lãnh và/hoặc Tổ chức/Cá nhân khác ký kết với Bên Bảo Lãnh và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác được xác lập trước, cùng hoặc sau thời điểm ký kết Thỏa thuận này có quy định nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ Thỏa thuận này ("**Thỏa thuận Bảo Đảm**").

Các nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh đối với Bên Bảo Lãnh phát sinh theo Thỏa thuận này được đảm bảo bằng 100% **Tài Sản Thanh Khoản Cao** của Bên Được Bảo Lãnh hoặc của bên thứ ba. Trường hợp thay đổi hoặc bổ sung tài sản, Các Bên sẽ thống nhất dựa trên phê duyệt của cấp có thẩm quyền của Bên Bảo Lãnh trong từng thời kỳ.

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ cụ thể của từng Thư Bảo Lãnh được hai bên thỏa thuận tại **Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiêm Phụ Lục Thỏa thuận Bảo Lãnh**

Điều 6. 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 thỏa 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 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 hoặc đang vi phạm các điều khoản, điều kiện theo Hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với Chủ đầu tư hoặc Chủ đầu tư đã thanh toán hết các khoản phải trả theo Hợp đồng mua bán nhà ở cho Bên nhận bảo lãnh hoặc Hợp đồng mua bán nhà ở bị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu hoặc bị các bên chấm dứt/hủy bỏ vì bất kỳ lý do gì hoặc Bên nhận bảo lãnh đề nghị hủy bỏ bảo lãnh theo quy định hoặc hết 30 ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở của Bên nhận bảo lãnh (Chủ đầu tư sẽ ghi nhận cụ thể ngày hết hạn hiệu lực bảo lãnh trong trường hợp này tại Đề nghị phát hành bảo lãnh) hoặc các trường hợp khác chứng minh Thư bảo lãnh đã hết hiệu lực như quy định tại Thỏa Thuận này và Thư bảo lãnh, 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) 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 6, thì Bên được bảo lãnh phải trả ngay số tiền được bảo lãnh ghi tại Điều 1 của Thỏa thuận này cho Ngân hàng (nếu Ngân hàng đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị bảo lãnh) hoặc cho Bên nhận bảo lãnh. 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 Thỏa thuận, có giá trị pháp lý theo Thỏa thuận này (theo Phụ lục số 01 đính kèm).

2. Nếu tình huống quy định tại mục (ii) khoản 1 Điều 6 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 Thỏa thuận 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 này tự động chấm dứt khi Thỏa Thuận này chấm dứt.

Điều 7. NHẬN NỢ VÀ HOÀN 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 8. 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 vì bất kỳ lý do gì, trừ trường hợp Bên mua chấm dứt Hợp đồng mua bán do Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở như quy định tại Hợp đồng mua bán, mà Bên nhận bảo lãnh chưa thanh toán tiền ứng trước theo Thỏa thuận mua bán nhà ở đó.

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

Điều 9. 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, Văn bản cam kết phát hành bảo lãnh sau khi Bên được bảo lãnh hoàn tất các thủ tục, điều kiện theo Thỏa thuận này và các quy định của Ngân hàng về bảo lãnh.

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

c) Yêu cầu Ngân hàng giải tỏa TSDB 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 Thỏa thuận 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 Thỏa thuận 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 Thỏa thuận 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 Thỏa thuận này theo quy định của pháp luật.

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 Thỏa thuận này đúng mục đích dành cho người mua nhà ở.

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 TSDB. 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 Thỏa thuận 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 theo Thỏa Thuận này; hoặc (ii) được Ngân hàng chấp thuận bằng văn bản.

m) Trường hợp Bên được bảo lãnh vi phạm Thỏa thuận này, Ngân hàng áp dụng các biện pháp theo thỏa thuận tại Thỏa thuận 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 Thỏa thuận 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) Gửi thư bảo lãnh do BIDV phát hành cho bên mua sau khi nhận được từ BIDV quy định tại khoản 6 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản;

r) Trường hợp BIDV và chủ đầu tư chấm dứt thỏa thuận cấp bảo lãnh trước thời hạn, chậm nhất vào ngày làm việc tiếp theo, chủ đầu tư phải thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của chủ đầu tư (nếu có) và thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thuộc địa bàn nơi có dự án nhà ở của chủ đầu tư về việc bên bảo lãnh chấm dứt bảo lãnh cho chủ đầu tư. Chủ đầu tư phải dừng cung cấp cho bên mua văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh đã hết hiệu lực khi thỏa thuận cấp bảo lãnh giữa chủ đầu tư và bên bảo lãnh hết hiệu lực;

s) Thông báo chính xác cho BIDV số tiền đã nhận ứng trước của từng bên mua và các khoản tiền khác (nếu có) theo đúng thời gian đã thỏa thuận theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều này

t) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Thỏa thuận này và quy định của pháp luật.

Điều 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGÂN HÀNG

1. Quyền của Ngân hàng:

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 Thỏa thuận 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 Thỏa thuận này cho chủ thể khác (nếu được Chủ đầu tư và 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 Thỏa thuận này, Thỏa thuận 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 Thỏa thuận này và các văn bản, tài liệu khác có liên quan theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 8 Thỏa thuận này.

i) Ngân hàng có quyền bù trừ các nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh đối với Ngân hàng theo quy định tại Thỏa thuận 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 Thỏa thuận chính thức ký kết giữa Ngân hàng và Bên được bảo lãnh và theo quy định của pháp luật.

k) Từ chối phát hành thư bảo lãnh cho bên mua nếu hợp đồng mua, thuê mua nhà ở chưa phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan hoặc sau khi đã chấm dứt thỏa thuận cấp bảo lãnh;

l) Từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với số tiền không thuộc nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư hoặc số tiền bên mua nộp vượt quá tỷ lệ theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản hoặc bên mua không xuất trình được thư bảo lãnh mà BIDV đã phát hành cho bên mua.

2. Nghĩa vụ của Ngân hàng:

a) Phát hành Thư bảo lãnh, Văn bản cam kết phát hành bảo lãnh đúng thời hạn quy định tại Thỏa thuận này và 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 Thỏa thuận này và các quy định của Ngân hàng về bảo lãnh.

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 Thỏa thuận này.

e) BIDV có nghĩa vụ phát hành thư bảo lãnh cho bên mua trước thời hạn giao, nhận nhà theo cam kết quy định tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở khi nhận được hợp đồng mua, thuê mua nhà ở do chủ đầu tư gửi đến và gửi thư bảo lãnh cho chủ đầu tư để cung cấp cho bên mua.

f) Phát hành thư bảo lãnh trước thời hạn giao, nhận nhà quy định tại hợp đồng mua, thuê mua nhà ở khi nhận được hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hợp lệ và gửi cho chủ đầu tư;

(g) Trường hợp BIDV và chủ đầu tư chấm dứt thỏa thuận cấp bảo lãnh trước thời hạn, chậm nhất vào ngày làm việc tiếp theo, BIDV phải thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của BIDV và thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thuộc địa bàn nơi có dự án nhà ở của chủ đầu tư, trong đó nêu rõ nội dung BIDV không tiếp tục phát hành thư bảo lãnh cho bên mua ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở với chủ đầu tư sau thời điểm BIDV chấm dứt thỏa thuận cấp bảo lãnh với chủ đầu tư. Đối

với các thư bảo lãnh đã phát hành cho bên mua trước đó, BIDV tiếp tục thực hiện cam kết cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt;

(h) Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh với số tiền trả thay tương ứng với nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư được xác định căn cứ theo hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh do bên mua cung cấp phù hợp với điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh quy định tại thư bảo lãnh.

(i) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Thỏa thuận này và quy định của pháp luật.

Điều 11. CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Thông báo: Mọi thư từ, thông báo giữa hai bên được gửi theo địa chỉ ghi tại Thỏa thuận 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 Thỏa thuận: Trong thời gian hiệu lực của Thỏa thuận này, nếu một bên phát hiện phía bên kia vi phạm các điều khoản quy định trong Thỏa thuận 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 Thỏa thuận này.

3. Sửa đổi và bổ sung Thỏa thuận: Việc sửa đổi và bổ sung các điều khoản của Thỏa thuận này phải được cả hai bên thỏa thuận bằng văn bản (Văn bản sửa đổi, bổ sung Thỏa thuận) 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 Thỏa thuận.

Điều 12. LUẬT ÁP DỤNG, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Thỏa thuận 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 Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.