

**PHỤ LỤC SỬA ĐỔI THỎA THUẬN VỀ VIỆC
CẤP BẢO LÃNH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI
(đối với nghĩa vụ bàn giao nhà ở của Chủ Đầu Tư)**

Số: MMD2022683799/TTBL/KDTGL/TCB-SV/PL02

Căn cứ vào Thỏa Thuận Về Việc Cấp Bảo Lãnh Bán Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai (đối với nghĩa vụ bàn giao nhà ở của Chủ Đầu Tư) số MMD2022683799/TTBL/KDTGL/TCB-SV ký ngày 16/01/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam và Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản SV (dưới đây gọi chung là “**Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh**”) và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có);

Hôm nay, ngày ..04.. tháng ..05.. năm ..2023....., tại trụ sở Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, chúng tôi gồm:

I. BÊN BẢO LÃNH: NGÂN HÀNG TMCP KỸ THƯƠNG VIỆT NAM

Địa chỉ:	Số 6 phố Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội
Đại diện bởi:	 <u>Quản lý Xử lý Tín dụng</u>
Chức vụ:	 <u>Hà Bích Phương</u>
Theo Quyết định số:	Quyết định số .. <u>1301.2023.148 - TCB</u> ngày .. <u>11/04/2023</u> ... của .. <u>Tổng giám đốc</u> Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Kỹ Thương Việt Nam
Điện thoại:	(024) 3944 6368
Fax:	(024) 3944 6362
Sau đây gọi tắt là “Techcombank” hoặc “TCB”	

II. BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN SV

Địa chỉ:	0108969304 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 31/10/2019, và các lần đăng ký thay đổi khác (nếu có)
Số ĐKKD	Tầng 2, khu Almaz Market, Đường Hoa Lan, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Đại diện bởi:	Kazuki Shionoya
Chức vụ:	Tổng giám đốc
Sau đây gọi tắt là “Chủ Đầu Tư”	

Techcombank và Chủ Đầu Tư sau đây gọi riêng là từng Bên/mỗi Bên và gọi chung là các Bên/hai Bên.



Handwritten signature

XÉT RÀNG:

- Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản SV là Chủ Đầu Tư của Dự án nhà ở tại Lô đất B1-CT01, B1-CT02, B1-CXDV01, B4-CT01, B4-CT02 thuộc dự án Khu đô thị Gia Lâm hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan nhà nước tại từng thời điểm), có địa chỉ tại thị trấn Trâu Quỳ và các xã Dương Xá, Kiều Kỵ, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội (sau đây gọi là “**Dự Án**”), sẽ thực hiện việc chào bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án này và có nhu cầu được Techcombank phát hành bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (đối với nghĩa vụ bàn giao nhà ở của Chủ Đầu Tư) theo quy định của pháp luật.
- Nay, hai Bên thống nhất ký kết Phụ lục này để sửa đổi, bổ sung chi tiết một số điểm của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh như sau:

Điều 1: Điều khoản sửa đổi/ bổ sung:

1.1. Thay thế các thông tin trên Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) cụ thể như sau:

Thay thế các thông tin từ	Thay thế các thông tin thành
Thỏa thuận cấp bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai	Thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai
Phụ lục sửa đổi thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai	Phụ lục sửa đổi thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai
Bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai	Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai
Chứng thư bảo lãnh	Thư bảo lãnh
Đề Nghị phát hành Bảo Lãnh kèm Hợp đồng cấp bảo lãnh	Đề Nghị phát hành Bảo Lãnh kèm Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai

Sự thay thế này đồng thời được áp dụng và có hiệu lực tại tất cả các điều khoản tương ứng có dẫn chiếu tới các thông tin nêu trên.

1.2. Sửa đổi Điều 1 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh cụ thể như sau:

1.2.1. Sửa đổi Khoản 1.7, Điều 1 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh:

“1.7. **Mục đích bảo lãnh:** Techcombank cam kết sẽ thanh toán cho Bên Nhận Bảo Lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Chủ Đầu Tư khi đến thời hạn giao, nhận Nhà Ở đã cam kết nhưng Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo Hợp Đồng Mua Bán đã ký kết cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi Bên Nhận Bảo Lãnh thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán do Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.”

1.2.2. Bổ sung Khoản 1.10, Khoản 1.11 và Khoản 1.12 vào Điều 1 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh:

“1.10. Nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Mua (sau đây gọi là Nghĩa Vụ Tài Chính) là số tiền Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước từ Bên Mua kể từ thời điểm thư bảo lãnh có hiệu lực và các khoản tiền khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua Bán đã ký 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.

1.11. Số dư bảo lãnh đối với Chủ Đầu Tư (sau đây gọi là Số Dư Bảo Lãnh) được xác định bằng số tiền thuộc Nghĩa Vụ Tài Chính của Chủ Đầu Tư. Số Dư Bảo Lãnh giảm dần khi nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Mua chấm dứt theo quy định tại điểm 1.8 Thỏa Thuận này.

1.12. Hồ sơ xuất trình khi Bên Nhận Bảo Lãnh yêu cầu Techcombank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh: Bên Nhận Bảo Lãnh phải xuất trình đến Techcombank đồng thời đầy đủ tất cả tài liệu yêu cầu tại Thư Bảo Lãnh, trong đó bao gồm Thư Bảo Lãnh do Techcombank phát hành cho Bên Nhận Bảo Lãnh.”

1.3. Sửa đổi Mục b, Khoản 5.1, Điều 5 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh cụ thể như sau:

“b. Nhà Ở phải đáp ứng đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.”

1.4. Sửa đổi Khoản 7.4, Điều 7 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh cụ thể như sau:

“7.4. Kỳ hạn trả nợ: Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ hoàn trả Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc nêu tại Điều 7.1 và phải chịu lãi suất nhận nợ bắt buộc nêu tại Điều 7.2 trên trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Techcombank thông báo việc ghi nợ hoặc một kỳ hạn trả nợ khác do các Bên thỏa thuận, nếu có. Hết hạn thời hạn này mà Chủ Đầu Tư không hoàn trả, hoàn trả không đầy đủ Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc và tiền lãi, thì Chủ Đầu Tư phải chịu lãi suất quá hạn được tính bằng 150% mức Lãi suất nhận nợ bắt buộc tính trên Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc chậm trả và số ngày chậm trả, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay quá hạn cao nhất đang áp dụng tại Techcombank đồng thời Techcombank có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết khác theo quy định tại Điều 8.2 (i) của Thỏa Thuận này để thu hồi nợ.”

1.5. Sửa đổi Điều 8 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh cụ thể như sau:

1.5.1. Sửa đổi Mục d và Mục f, Khoản 8.1, Điều 8 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh:

“d. Phát hành và gửi Thư Bảo Lãnh cho Chủ Đầu Tư để Chủ Đầu Tư bàn giao Thư Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh.”

“f. Được toàn quyền dừng việc thực hiện Thỏa Thuận này và chấm dứt việc phát hành Chứng Thư Bảo Lãnh hoặc yêu cầu Chủ Đầu Tư thực hiện các biện pháp đảm bảo như bổ sung tài sản bảo đảm, ký quỹ khi xảy ra một hoặc các sự kiện dưới đây:

(i) Trong trường hợp việc phát hành Chứng Thư Bảo Lãnh vi phạm các quy định của pháp luật Việt Nam, và của Techcombank thì Techcombank có quyền dừng phát hành Chứng Thư Bảo Lãnh và thông báo cho Bên Nhận Bảo Lãnh lý do trước ít nhất 30 ngày so với ngày chấm dứt Thỏa Thuận;

Trong trường hợp liên quan đến quy định nội bộ của Techcombank, các Bên sẽ cùng nhau thảo luận để tìm ra phương án giải quyết phù hợp.

(ii) Chủ Đầu Tư vi phạm cam kết đối với từ 100 (một trăm) Bên Nhận Bảo Lãnh trở lên cùng một thời điểm và Techcombank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh;

(iii) Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ của mình quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này hoặc tại Hợp Đồng Bảo Đảm, nếu có;

(iv) Chủ Đầu Tư không đáp ứng các điều kiện để Techcombank phát hành bảo lãnh theo quy định tại Điều 5 của Thỏa Thuận này; Trường hợp này Techcombank có



trách nhiệm báo trước bằng văn bản cho Bên Được Bảo Lãnh trước ít nhất 30 ngày so với ngày dự kiến chấm dứt Thỏa Thuận;

- (v) Phát sinh sự kiện pháp lý xảy ra đối với hay liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm hoặc biện pháp bảo đảm nghĩa vụ của Khách Hàng quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm có khả năng phương hại đến quyền lợi của Techcombank tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này hay tại Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (vi) Techcombank nhận thấy tình hình sản xuất kinh doanh, tài chính của Chủ Đầu Tư có khả năng dẫn đến việc Chủ Đầu Tư không có khả năng thực hiện nghĩa vụ đã cam kết với Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc đối với Techcombank; Trường hợp này, Techcombank có trách nhiệm thông báo trước cho Bên Được Bảo Lãnh trước ít nhất 30 ngày bằng văn bản so với ngày dự kiến chấm dứt Thỏa Thuận;
- (vii) Có các vụ kiện liên quan đến việc từ trên 100 Khách Hàng trở lên khởi kiện Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ tiến độ bàn giao Nhà Ở thuộc Dự Án;
- (viii) Chủ Đầu Tư lâm vào tình trạng mất khả năng thanh toán, lâm vào tình trạng phá sản, có việc mở thủ tục phá sản đối với Chủ Đầu Tư;
- (ix) Chủ Đầu Tư bị giải thể, có kế hoạch bị chia, tách, sáp nhập hợp nhất mà bên tồn tại, kế thừa sau chia, tách, sáp nhập, hợp nhất không chấp nhận việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ theo Thỏa Thuận này. Trường hợp này, Techcombank có trách nhiệm thông báo cho Bên Được Bảo Lãnh việc chấm dứt Thỏa Thuận trước ít nhất 30 ngày bằng văn bản so với ngày dự kiến chấm dứt Thỏa Thuận;
- (x) Người đại diện theo pháp luật của Chủ Đầu Tư bị khởi tố hình sự liên quan đến hoạt động của Chủ Đầu Tư.”

1.5.2. Bổ sung Mục h, Mục i, Mục j, Mục k và Mục l vào Khoản 8.1, Điều 8 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh:

- “h. Phát hành Thư Bảo Lãnh và gửi cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo địa chỉ Bên Nhận Bảo Lãnh do Chủ Đầu Tư cung cấp (trừ trường hợp Chủ Đầu Tư đề nghị giao cho Chủ Đầu Tư để Chủ Đầu Tư bàn giao tiếp cho Bên Nhận Bảo Lãnh).
- i. 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 Nhận Bảo Lãnh cung cấp phù hợp với điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh quy định tại Thư Bảo Lãnh.
- j. Từ chối phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Mua nếu Hợp Đồng Mua Bán chưa phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan hoặc sau khi đã chấm dứt Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này.
- k. 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 quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản hoặc Bên Mua không xuất trình được Thư Bảo Lãnh mà Techcombank đã phát hành cho người thụ hưởng là Bên Mua.
- l. Trường hợp Chủ Đầu Tư và Techcombank chấm dứt Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này trước thời hạn, chậm nhất vào ngày làm việc tiếp theo, Techcombank phải thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của Techcombank 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 Techcombank không tiếp tục phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Mua ký Hợp Đồng Mua Bán với Chủ Đầu Tư sau thời điểm Techcombank chấm dứt Thỏa

Thuận Cấp Bảo Lãnh.”

1.6. Sửa đổi Điểm v, Mục j, Khoản 8.2, Điều 8 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh cụ thể như sau:

“v. Để làm cơ sở xác định Số Dư Bảo Lãnh, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm thông báo cho Techcombank bằng văn bản và file mềm về số tiền đã nhận ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh từ thời điểm Thư Bảo Lãnh có hiệu lực chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày làm việc cuối cùng của tháng cho các Bảo lãnh có hiệu lực trong tháng. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền và thời điểm đã nhận ứng trước của các bên mua cho Techcombank.”

1.7. Bổ sung Mục n và Mục o vào Khoản 8.2, Điều 8 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh cụ thể như sau:

“n. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm gửi Thư Bảo Lãnh được phát hành bởi Techcombank cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi nhận được Thư Bảo Lãnh từ Techcombank.

o. Trường hợp Techcombank và Chủ Đầu Tư chấm dứt Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này 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 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.”

1.8. Sửa đổi Khoản 11.1, Điều 11 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh cụ thể như sau:

“11.1. Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này có hiệu lực kể từ thời điểm ký cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh của toàn bộ các Thư Bảo Lãnh cho Bên Mua hết hiệu lực theo quy định tại điều 1.8 Thỏa thuận này và mọi nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư đối với Techcombank theo Thỏa Thuận này đã hoàn thành. Trước 30 ngày kể từ ngày Thỏa Thuận này hết hiệu lực, Chủ Đầu Tư cung cấp hồ sơ tài chính công ty, hồ sơ pháp lý, hồ sơ dự án, báo cáo hoạt động kinh doanh, phương án kinh doanh, báo cáo tiến độ xây dựng bán hàng để Techcombank đánh giá và xem xét việc gia hạn.”

Điều 2: Điều khoản thi hành

- 2.1. Phụ Lục này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 2.2. Phụ Lục này được lập thành hai (02) bản có giá trị pháp lý như nhau và là một phần không tách rời của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh, Techcombank giữ một (01) bản, Chủ Đầu Tư giữ một (01) bản.
- 2.3. Các nội dung khác của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh không được sửa đổi, bổ sung theo Phụ lục này vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành đối với các Bên.

ĐẠI DIỆN TECHCOMBANK

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



Quản lý Xử lý Tín dụng
Hà Bích Phương

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
KAZUKI SHIONOYA