TECHCOMBANK

THỎA THUẬN CẤP BẢO LÃNH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI
(Nghĩa Vụ Tài Chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Mua trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai)

Số: MMD20264272129/TTBL/LBCG/TCB-CG

Hôm nay, ngày 23.. tháng 03... năm .2026.., tại trụ sở Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, chúng tôi gồm:

I. BÊN BẢO LÃNH: NGÂN HÀNG TMCP KỸ THƯƠNG VIỆT NAM (*THE GUARANTOR:*

Địa chỉ:	Số 6 phố Quang Trung, phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội
Đại diện bởi:	QUẢN LÝ CAO CẤP XỬ LÝ TÍN DỤNG
Chức vụ:	Lê Thanh Hằng
Theo Quyết định số:	2571/2025/UQ - TCB ngày 02/07/2025
Điện thoại:	"
Fax:	"
Sau đây gọi tắt là "Techcombank" hoặc "TCB"	

Và

II. BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ

Mã số Doanh nghiệp:	0303506451 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 21/09/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 18/08/2025 và các lần đăng ký thay đổi bổ sung khác (nếu có)
Địa chỉ:	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Đại diện bởi:	Bà Vũ Thị Hiền Tâm
Chức vụ:	Phó Tổng Giám đốc Công ty
Theo Quyết định số:	Theo Giấy ủy quyền số 1009/GUQ-TGĐ-CG của Tổng Giám đốc đã ký ngày 10/09/2025
Sau đây gọi tắt là "Chủ Đầu Tư" hoặc "Bên Được Bảo Lãnh"	

XÉT RẰNG *(WHEREAS)*:

Công ty cổ phần Đô Thị Du Lịch Cần Giờ là Chủ Đầu Tư của Dự án Đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ (Vinhomes Green Paradise hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan nhà nước tại từng thời điểm) (sau đây gọi là "**Dự Án**"), có địa chỉ tại Xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh), sẽ thực hiện việc 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 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**")) theo quy định của pháp luật.

DO VẬY, Các Bên thống nhất ký kết Thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (đối với Nghĩa Vụ Tài Chính của Chủ Đầu Tư) (sau đây gọi là "Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh" hoặc "Thỏa Thuận") với những nội dung, điều kiện, điều khoản sau đây:

ĐIỀU 1. NỘI DUNG, MỤC ĐÍCH BẢO LÃNH.

Trên cơ sở đề nghị phát hành của Chủ Đầu Tư, Techcombank đồng ý phát hành bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (đối với Nghĩa Vụ Tài Chính của Chủ Đầu Tư) cho Chủ Đầu Tư trong trường hợp Chủ Đầu Tư đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Thỏa Thuận này với nội dung sau:

1.1. **Loại bảo lãnh**: Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (đối với Nghĩa Vụ Tài Chính của Chủ Đầu Tư) thuộc Dự Án của Chủ Đầu Tư.

1.2. **Bên nhận bảo lãnh**: Người mua nhà ở hình thành trong tương lai lựa chọn có bảo lãnh cho Nghĩa Vụ Tài Chính của Chủ Đầu Tư đối với người mua nhà ở thuộc Dự Án (sau đây gọi là **"Bên Nhận Bảo Lãnh"** hoặc **"Bên Mua"**).

1.3. **Hình thức bảo lãnh**: Đối với mỗi căn nhà ở hình thành trong tương lai (sau đây gọi là "Nhà Ở") được Chủ Đầu Tư bán cho Bên Mua cụ thể, trên cơ sở đề nghị phát hành bảo lãnh cụ thể của Chủ Đầu Tư gửi cho Techcombank (sau đây gọi là **"Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh"**), Techcombank sẽ phát hành từng Thư bảo lãnh (sau đây gọi là **"Thư Bảo Lãnh"**) riêng rẽ, độc lập cho từng Bên Nhận Bảo Lãnh. Đề nghị này là một bộ phận không tách rời của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh giữa Chủ Đầu Tư và Techcombank. Đề nghị này và Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh (cùng các phụ lục kèm theo, nếu có) sẽ tạo thành một thỏa thuận cấp bảo lãnh tổng thể giữa Chủ Đầu Tư và Techcombank, có giá trị ràng buộc với Chủ Đầu tư.

1.4. **Ngôn ngữ bảo lãnh:** Tiếng Việt. Trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài, thì Thư Bảo Lãnh sẽ được lập song ngữ tiếng Việt và tiếng Anh. Nếu có sự mâu thuẫn giữa văn bản tiếng Việt và văn bản tiếng Anh, thì văn bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

1.5. **Phạm vi bảo lãnh:** Bảo lãnh Nghĩa Vụ Tài Chính của Chủ Đầu Tư như quy định tại Điều 1.9 của Thỏa Thuận này.

1.6. **Mục đích bảo lãnh:** Techcombank cam kết sẽ 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 nhà ở hình thành trong tương lai (sau đây gọi là "**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.

1.7. **Thời hạn có hiệu lực của Thư Bảo Lãnh:** Kể từ ngày phát hành và hết hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây **("Thời Hạn Hiệu Lực")**, tùy trường hợp nào đến trước.

a) Đến hết 16h00 của ngày thứ 30 (ba mươi) kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán của Bên Nhận Bảo Lãnh theo Hợp Đồng Mua Bán. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm ghi nhận cụ thể ngày hết hạn hiệu lực bảo lãnh trong trường hợp này tại Đề nghị phát hành bảo lãnh; hoặc

b) Ngày Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh ký Biên bản bàn giao Nhà Ở; hoặc

c) Hết thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Nhà Ở được ghi trên Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở của Chủ Đầu Tư; hoặc

d) Chủ Đầu Tư đã thanh toán hết các Nghĩa Vụ Tài Chính cho Bên Nhận Bảo Lãnh; hoặc

e) Hợp Đồng Mua Bán bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu, hoặc bị các Bên chấm dứt/hủy bỏ hợp đồng vì bất kỳ lý do gì, hoặc

f) Hợp Đồng Mua Bán bị đơn phương chấm dứt phù hợp với quy định của Hợp Đồng Mua Bán, trừ trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh đơn phương chấm dứt do Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà; hoặc

g) Thời điểm quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực; hoặc

h) Bên Nhận Bảo Lãnh đề nghị hủy bảo lãnh theo quy định hoặc đề nghị chấm dứt bảo lãnh trước hạn hoặc đồng ý miễn trừ nghĩa vụ bảo lãnh cho Techcombank.

1.8. Sau thời điểm Thư Bảo Lãnh hết hiệu lực theo các trường hợp được quy định tại Điều 1.7 ở trên, Thư Bảo Lãnh sẽ tự động không còn giá trị cho dù bản gốc Thư Bảo Lãnh và bản gốc các Thư sửa đổi bảo lãnh (nếu có) có liên quan có được gửi trả lại Techcombank hay không

1.9. **Nghĩa Vụ Tài Chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Mua** (sau đây gọi là "**Nghĩa Vụ Tài Chính**") là số tiền mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn đã cam kết tại Hợp Đồng Mua Bán như được quy định tại Khoản 1 Điều 26 Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung ("Luật kinh doanh bất động sản") và Thông tư của Ngân hàng nhà nước quy định về bảo lãnh ngân hàng, bao gồm:

(i) Số tiền Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước từ Bên Nhận Bảo Lãnh ***sau thời điểm*** Bên Nhận Bảo Lãnh đã nhận được Thư bảo lãnh của Techcombank; và

(ii) Khoản tiền khác (nếu có) mà Chủ Đầu tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua Bán.

1.10. **Số Tiền Bảo Lãnh:** Số tiền bảo lãnh tại Thư Bảo Lãnh cho từng Bên Nhận Bảo Lãnh tối đa bằng tổng số tiền Chủ Đầu Tư nhận ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định tại Điều 25 Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 và các khoản tiền khác (nếu có) theo Hợp Đồng Mua Bán và không vượt quá 70% giá trị Hợp Đồng Mua Bán.
Số Tiền Bảo Lãnh sẽ giảm tương ứng với số tiền Chủ Đầu Tư đã thực hiện hoàn trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo Hợp Đồng Mua Bán.

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 từng Bên Mua chấm dứt theo quy định tại Khoản 1.7 Điều 1 của 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.

Để làm rõ, các trường hợp Chủ Đầu Tư yêu cầu Techcombank phát hành bảo lãnh sẽ tuân thủ theo quy định tại Thỏa Thuận này và quy định pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 2. ĐỒNG BẢO LÃNH

2.1. Trong quá trình thực hiện Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này, Techcombank có thể thu xếp việc các tổ chức tín dụng khác đồng bảo lãnh cùng với Techcombank hoặc các tổ chức tín dụng đó tự cấp bảo lãnh riêng cho Chủ Đầu Tư với điều kiện: (i) Techcombank thông báo trước việc thu xếp này cho Chủ Đầu Tư; (ii) việc cấp bảo lãnh phải theo đúng Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm và quy định tại Thỏa Thuận này.

2.2. Techcombank thực hiện thu xếp các tổ chức tín dụng khác đồng bảo lãnh với Techcombank tuân thủ theo quy định của pháp luật về cấp tín dụng hợp vốn và bảo lãnh ngân hàng.

ĐIỀU 3. MỨC PHÍ BẢO LÃNH VÀ THANH TOÁN PHÍ BẢO LÃNH

3.1. Phí bảo lãnh: 0,8% tính trên tổng Số Tiền Bảo Lãnh đối với bảo lãnh có duy trì hiệu lực qua 10 ngày kể từ ngày phát hành Thư Bảo Lãnh đối với nhà ở thuộc dự án cao tầng, 0,6% tính trên tổng Số Tiền Bảo Lãnh đối với bảo lãnh có duy trì hiệu lực qua 10 ngày kể từ ngày phát hành Thư Bảo Lãnh đối với nhà ở thuộc dự án thấp tầng . Phí bảo lãnh sẽ được Bên Được Bảo Lãnh thanh toán cho Techcombank vào ngày 16 hàng tháng dựa trên tổng Số Tiền Bảo Lãnh phát sinh trong tháng liền kề trước đó.

3.2. Cách thức xác định phí bảo lãnh:
Tương ứng với mỗi Thư Bảo Lãnh, tổng phí bảo lãnh được tính trên Số Tiền Bảo Lãnh theo Thư Bảo Lãnh nhân (x) Phí bảo lãnh quy định tại khoản 3.1 Thỏa thuận này.

3.3. Phí hủy bảo lãnh đối với các Thư Bảo Lãnh bị hủy bỏ trong vòng 10 ngày kể từ ngày phát hành: 1.000.000 đồng/Thư Bảo Lãnh hoặc theo mức phí khác được Techcombank và Bên Được Bảo Lãnh thống nhất.

3.4. Phí thu xếp trong trường hợp đồng bảo lãnh: Theo thỏa thuận giữa các bên trong từng thời kỳ.

3.5. Phí sửa đổi bảo lãnh:

3.5.1 Thay đổi giá trị: Áp dụng theo mức phí đối với giá trị tăng thêm theo quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 của Thỏa thuận này.

3.5.2. Thay đổi thời hạn:

(i) **Trường hợp 1: Gia hạn dưới 06 tháng**

Miễn phí đối với các trường hợp gia hạn thư bảo lãnh đến 6 tháng so với ngày hết hiệu lực của bảo lãnh.

(ii) **Trường hợp 2: Gia hạn từ 06 tháng trở lên (tính tổng các lần gia hạn)**

Phí gia hạn được tính bằng: 0,5%/năm x (nhân) tổng thời gian gia hạn x (nhân) Số Tiền Bảo Lãnh của Thư Bảo Lãnh được gia hạn.

3.5.3 Sửa đổi khác: 200.000 VND/lần (như mức phí áp dụng cho các bảo lãnh khác của Vingroup).

ĐIỀU 4. HẠN MỨC BẢO LÃNH VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN THỎA THUẬN CẤP BẢO LÃNH.

4.1. Mức bảo lãnh Techcombank và các ngân hàng tham gia đồng bảo lãnh do Techcombank là đại diện và là đầu mối thu xếp bảo lãnh (nếu có) cấp cho Chủ Đầu Tư theo nhu cầu và đàm phán của hai bên từng thời kỳ để đảm bảo tổng số dư tín dụng (bao gồm dư nợ vay, dư bảo lãnh có hiệu lực, số dư thư tín dụng có hiệu lực) đối với Chủ Đầu Tư và nhóm khách hàng liên quan tới Chủ Đầu Tư không vượt quá giới hạn cấp tín dụng theo quy định của pháp luật và chính sách tín dụng của Techcombank đối với Chủ Đầu tư trong từng thời kỳ.
Thời hạn sử dụng Hạn mức bảo lãnh: Theo quy định của Techcombank và phù hợp với tiến độ của Dự Án.

4.2. Tại từng thời điểm trong thời hạn sử dụng hạn mức bảo lãnh, Chủ Đầu Tư sẽ gửi cho Techcombank kế hoạch mở bán và bàn giao nhà của giai đoạn tiếp theo. Trên cơ sở kế hoạch mở bán và bàn giao nhà của Chủ Đầu Tư, Techcombank sẽ xác định hạn mức

bảo lãnh cho Chủ Đầu Tư tương ứng với kế hoạch bàn giao này và gửi thông báo xác nhận cho Chủ Đầu Tư.

4.3. Trường hợp có sự thay đổi kế hoạch bàn giao nhà, Chủ Đầu tư phải có văn bản thông báo cho Techcombank trước ít nhất mười (10) ngày làm việc kể từ ngày có kế hoạch mở bán và bàn giao mới để hai bên thỏa thuận, thống nhất điều chỉnh hạn mức tín dụng (nếu cần) để đảm bảo không ảnh hưởng đến việc phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh.

4.4. Techcombank đồng ý cấp hạn mức bảo lãnh cho Chủ Đầu Tư trên cơ sở đánh giá năng lực tài chính và uy tín của Chủ Đầu Tư.

4.5. Trường hợp Chủ Đầu Tư chậm tiến độ xây dựng quá 06 (sáu) tháng so với tiến độ xây dựng dự kiến quy định trong Hợp Đồng Mua Bán đã ký kết với Bên Nhận Bảo Lãnh thì Chủ Đầu Tư sẽ phải bổ sung tài sản bảo đảm tương ứng cho Số Tiền Bảo Lãnh của Hợp Đồng Mua Bán bị vi phạm tiến độ xây dựng trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu bổ sung tài sản bảo đảm của Techcombank, trừ khi các bên có thỏa thuận khác. Các nội dung liên quan đến bảo đảm này sẽ được quy định cụ thể tại hợp đồng bảo đảm giữa Chủ Đầu Tư với Techcombank.

4.6. Trường hợp chuyển nhượng Dự Án, trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định chấp thuận cho phép chuyển nhượng Dự Án được ban hành bởi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ("**Quyết Định Chấp Thuận Chuyển Nhượng**"), Chủ Đầu Tư sẽ cung cấp cho Techcombank bản sao hợp lệ Quyết Định Chấp Thuận Chuyển Nhượng này.

ĐIỀU 5. ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH BẢO LÃNH

Techcombank xem xét, quyết định cấp bảo lãnh và phát hành Thư Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này khi thỏa mãn các điều kiện sau:

5.1. Điều kiện đối với Dự Án

a. Dự Án phải đáp ứng các quy định về việc được đầu tư dự án xây dựng nhà ở của pháp luật về nhà ở;

b. Nhà Ở phải đáp ứng đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành các Luật này, các văn bản sửa đổi, bổ sung của những văn bản này và các quy định của pháp luật có liên quan về kinh doanh bất động sản.

c. Chủ Đầu Tư đã cung cấp đầy đủ cho Techcombank các hồ sơ, tài liệu chứng minh Dự Án/Nhà Ở đáp ứng đầy đủ các điều kiện nêu trên.

d. Chủ đầu tư đã nhận được văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh trả lời cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán.

5.2. Điều kiện đối với Hợp Đồng Mua Bán:

a. Hợp Đồng Mua Bán phải được lập theo mẫu đã đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được xác nhận theo quy định của pháp luật hiện hành (Chỉ áp dụng đối với sản phẩm nhà ở là căn hộ chung cư, không áp dụng đối với các loại nhà ở khác).

b. Trong Hợp đồng phải có nội dung bắt buộc sau: Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ hoàn lại tiền cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo tiến độ đã cam kết với Bên Nhận Bảo Lãnh tại Hợp Đồng Mua Bán.

c. Mọi thay đổi liên quan đến nghĩa vụ phạt (nếu có), nghĩa vụ thanh toán, hoàn trả tiền mua nhà ở cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở dẫn đến chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán phải được thông báo cho Techcombank và Chủ Đầu Tư có trách nhiệm đề nghị điều chỉnh nội dung Thư Bảo Lãnh phù hợp với nội dung thay đổi trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có sự điều chỉnh Hợp Đồng Mua Bán nêu trên.

5.3. Điều kiện đối với Chủ Đầu Tư)

a. Chủ Đầu Tư phải được Techcombank đánh giá là có khả năng thực hiện đúng tiến độ Dự Án và sử dụng số tiền ứng trước, các khoản tiền khác của Bên Nhận Bảo Lãnh đã trả cho Chủ Đầu Tư đúng mục đích.

b. Chủ Đầu Tư đã ký và cung cấp cho Techcombank đầy đủ các hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan đến tư cách chủ thể, năng lực tài chính và đáp ứng đủ các điều kiện được cấp bảo lãnh theo đúng quy định của Techcombank tại thời điểm phát hành bảo lãnh.

c. Chủ Đầu Tư thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản phí phải trả trước cho Techcombank theo đúng quy định tại Điều 3 của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh.

d. Chủ Đầu Tư đã ký và hoàn tất các thủ tục công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật và của Techcombank đối với các hợp đồng bảo đảm, nếu có.

e. Tại thời điểm đề nghị Techcombank phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh, Chủ Đầu Tư phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định nội bộ của Techcombank về cấp tín dụng và phát hành bảo lãnh, quy định của Thỏa Thuận này và quy định của pháp luật để được Techcombank phát hành bảo lãnh.

(i) Đối với các tòa nhà thuộc Dự Án được Techcombank tài trợ cho Chủ Đầu Tư để xây dựng: Chủ Đầu Tư phải chuyển toàn bộ doanh thu phát sinh từ việc bán Nhà Ở thuộc tòa nhà này về tài khoản của Chủ Đầu Tư mở tại Techcombank. Đồng thời, trên Hợp Đồng Mua Bán chỉ được thể hiện duy nhất tài khoản của Chủ Đầu Tư tại Techcombank.

(ii) Đối với các tòa nhà thuộc Dự Án không do Techcombank tài trợ cho Chủ Đầu Tư để xây dựng mà Chủ Đầu Tư có nhu cầu được Techcombank phát hành bảo lãnh: Chủ Đầu Tư phải ưu tiên chuyển doanh thu phát sinh từ việc bán Nhà Ở thuộc tòa nhà này về tài khoản của Chủ Đầu Tư mở tại Techcombank nếu không trái với các thỏa thuận khác.

5.4. Điều kiện đối với Bên Nhận Bảo Lãnh: Bên Nhận Bảo Lãnh là đối tượng được mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Việt Nam theo quy định của pháp luật.

5.5. Các điều kiện khác theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền của Techcombank:

5.5.1. Mục đích phát hành bảo lãnh: Phát hành bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai đối với các sản phẩm nhà ở thấp tầng thuộc Dự Án.

5.5.2. Điều kiện trước khi sử dụng hạn mức: Techcombank chỉ phát hành thư bảo lãnh khi Chủ Đầu Tư đã có văn bản đủ điều kiện mở bán đối với quỹ căn có nhu cầu phát hành bảo lãnh.

5.5.3. Cam kết của Chủ Đầu Tư: Chủ Đầu Tư cam kết:

i. Chuyển 100% nguồn thu từ sản phẩm thế chấp về tài khoản tại Techcombank. Techcombank được quyền phong tỏa tài khoản nhận doanh thu, Chủ Đầu Tư chỉ được

sử dụng cho các mục đích chi theo Hợp đồng/cam kết/phê duyệt đã ký với Techcombank.

ii. Hợp đồng mua bán sản phẩm bất động sản giữa Chủ Đầu Tư /Bên đại diện Chủ Đầu Tư với Người mua nhà quy định tài khoản thanh toán duy nhất là tài khoản mở tại Techcombank.

iii. Cung cấp thông tin và các hồ sơ/tài liệu theo quy định pháp luật và Techcombank ngay khi có sự thay đổi về pháp lý và/hoặc tiến độ triển khai đối với Dự Án/các cấu phần tài sản được thế chấp.

iv. Cung cấp cho Techcombank các thông tin/hồ sơ sau:

- Hàng quý (chậm nhất ngày 25 của tháng đầu tiên của quý tiếp theo) cung cấp: Báo cáo tiến độ bán hàng – thu tiền (thể hiện giá trị hợp đồng mua bán, diện tích bán, số tiền đã thu lũy kế, số tiền còn phải thu cho từng căn đã bán) sau khi mở bán.
- Định kỳ 6 tháng/lần (chậm nhất 90 ngày kể từ ngày kết thúc bán niên): cung cấp báo cáo tài chính.
- Định kỳ hàng năm (chậm nhất 120 ngày kể từ ngày kết thúc năm): cung cấp báo cáo tài chính thuế/kiểm toán.

5.5.4. Tài sản bảo đảm: Quyền đầu tư phát triển dự án tại 106 lô đất có chức năng xây dựng nhà ở thấp tầng với tổng diện tích ~129,753 m2 tại:

+ Phân khu C: 18 lô đất – tổng diện tích ~35,197 m2

+ Phân khu D: 88 lô đất – tổng diện tích ~94,555 m2

5.5.5. Cho phép Chủ Đầu Tư được bán sản phẩm trên cơ sở toàn bộ doanh thu bán hàng về tài khoản của Chủ Đầu Tư mở tại Techcombank và chỉ được sử dụng cho các mục đích được quy định tại Hợp đồng/cam kết/phê duyệt của Techcombank.

5.5.6. Được đổi chấp bằng các sản phẩm bất động sản tương đương thuộc Dự án Cần Giờ, nhận và quản lý theo đúng quy định.

ĐIỀU 6. ĐIỀU KIỆN VÀ PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN NGHĨA VỤ BẢO LÃNH

6.1. Điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh:

a. Techcombank và các ngân hàng tham gia đồng bảo lãnh (nếu có) chỉ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp có đủ các điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh quy định trong Thư Bảo Lãnh, Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh và Thỏa Thuận này.

b. Techcombank không chịu trách nhiệm về tính chính xác của các giấy tờ do Bên Nhận Bảo Lãnh cung cấp cho Techcombank chứng minh về việc Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ đã được Techcombank bảo lãnh.

6.2. Phương thức thực hiện bảo lãnh trong trường hợp Techcombank là bên bảo lãnh duy nhất.

Trong thời hạn hiệu lực của bảo lãnh, nếu Bên Nhận Bảo Lãnh có yêu cầu Techcombank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định tại Điều 6.1 nêu trên thì.

a. Techcombank thông báo ngay bằng văn bản cho Chủ Đầu Tư, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm phải thực hiện thanh toán ngay Số Tiền Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh trong vòng tối đa 3 ngày làm việc kể từ khi nhận được thông báo của Techcombank.

b. Nếu Chủ Đầu Tư không chủ động trả hoặc trả không đủ trong thời hạn mà Techcombank yêu cầu trong văn bản thông báo nêu tại điểm (a) ở trên, Techcombank được quyền phong tỏa, trích tài khoản thanh toán của Chủ Đầu Tư và của các Đơn vị hạch toán phụ thuộc của Chủ Đầu Tư (nếu có) mở tại Techcombank (gồm cả tài khoản thanh toán mở tại các Chi nhánh trên toàn hệ thống của Techcombank) để thực hiện thanh toán cho Bên Nhận Bảo Lãnh.

c. Nếu sau khi Chủ Đầu Tư và Techcombank đã áp dụng các biện pháp nêu tại điểm (a) và điểm (b) trên mà vẫn không đủ tiền trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh thì Techcombank sẽ thực hiện việc trả nợ thay và Chủ Đầu Tư sẽ phải nhận nợ bắt buộc với Techcombank đối với khoản trả thay này theo quy định tại Điều 7 Thỏa Thuận này.

d. Thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Techcombank: Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc tiếp theo sau ngày Techcombank nhận được đầy đủ bộ hồ sơ, giấy tờ hợp pháp, hợp lệ do Bên Nhận Bảo Lãnh cung cấp, xuất trình liên quan đến việc yêu cầu Techcombank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh như quy định chi tiết tại từng Thư Bảo Lãnh. Techcombank sẽ thông báo cho Chủ Đầu Tư trong vòng 08 (tám) giờ làm việc kể từ thời điểm thực hiện xong nghĩa vụ bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh.

6.3. Phương thức thực hiện bảo lãnh trong trường hợp đồng bảo lãnh:

a. Techcombank, với vai trò là ngân hàng đầu mối, sẽ thực hiện các công việc nêu tại Điều 6.2(a) và Điều 6.2(b) nêu trên của Thỏa Thuận này.

b. Nếu sau khi Techcombank đã áp dụng các biện pháp nêu tại Điều 6.3(a) Thỏa Thuận này mà vẫn không đủ tiền trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh thì Techcombank sẽ gửi văn bản thông báo cho các ngân hàng tham gia đồng bảo lãnh để yêu cầu cùng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo các tỷ lệ bảo lãnh của các bên đã được thống nhất. Thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh: trong vòng 05 (năm) ngày làm việc tiếp theo sau ngày Techcombank nhận được đầy đủ bộ hồ sơ, giấy tờ hợp pháp, hợp lệ do Bên Nhận Bảo Lãnh cung cấp, xuất trình liên quan đến việc yêu cầu Techcombank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh như quy định chi tiết tại từng Thư Bảo Lãnh.

c. Thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp đồng bảo lãnh: Techcombank sẽ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với toàn bộ nghĩa vụ bảo lãnh hoặc tương ứng với tỷ lệ tham gia đồng bảo lãnh của mình trong vòng 05 (năm) ngày làm việc tiếp theo sau ngày Techcombank nhận được đầy đủ bộ hồ sơ, giấy tờ hợp pháp, hợp lệ của Bên Nhận Bảo Lãnh liên quan đến việc yêu cầu Techcombank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh như quy định chi tiết tại từng Thư Bảo Lãnh. Đối với trường hợp Techcombank chỉ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh tương ứng với tỷ lệ tham gia đồng bảo lãnh của Techcombank thì thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của các ngân hàng tham gia đồng bảo lãnh khác sẽ do các ngân hàng này quyết định.

d. Ngay khi Techcombank nhận được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh từ Bên Mua, Techcombank thông báo cho Chủ Đầu Tư để Chủ Đầu Tư có thông tin và cung cấp các hồ sơ, thông tin liên quan cho Techcombank trong quá trình Techcombank xem xét, giải quyết đối với yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh này.

ĐIỀU 7. LÃI SUẤT VÀ THỜI HẠN NHẬN NỢ BẮT BUỘC

7.1. Trong trường hợp Techcombank áp dụng các biện pháp quy định tại Điều 6.2.(b) hoặc Điều 6.3(b) mà vẫn không đủ tiền trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh thì Techcombank sẽ trả

nợ thay và tự động hạch toán chuyển thành nợ vay bắt buộc cho Chủ Đầu Tư ("**Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc**").

7.2. Lãi suất nhận nợ bắt buộc: Bằng 150% (Một trăm năm mươi phần trăm) mức lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng với Chủ Đầu Tư hoặc mức lãi suất cụ thể do Techcombank quy định tại thời điểm Chủ Đầu Tư nhận nợ bắt buộc.

7.3. Thời hạn nhận nợ bắt buộc: được tính kể từ ngày Techcombank phải thực hiện nghĩa vụ trả thay theo Thư Bảo Lãnh cho đến ngày Chủ Đầu Tư thanh toán cho Techcombank đầy đủ số tiền mà Techombank đã thực hiện trả thay cộng với khoản tiền lãi được xác định theo lãi suất nhận nợ bắt buộc nêu tại Điều 7.2 và các phí, chi phí, phạt, bồi thường thiệt hại liên quan (nếu có).

7.4. Lãi suất quá hạn: Trong trường hợp Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định của Thỏa Thuận này, Chủ Đầu Tư phải trả lãi quá hạn với mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng với Chủ Đầu Tư tại thời điểm tính lãi quá hạn tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả hoặc mức lãi suất quá hạn khác theo quy định của pháp luật trong từng thời kỳ, tùy theo mức lãi suất nào cao hơn tại thời điểm vi phạm.

7.5. Kỳ hạn trả nợ: Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ hoàn trả Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc và phải chịu lãi suất nhận nợ bắt buộc 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 theo quy định tại Điều 7.4 của Thỏa Thuận này.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CÁC BÊN

8.1. Quyền và nghĩa vụ của Techcombank:

Ngoài các quyền và nghĩa vụ đã được quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này, Techcombank có các quyền và nghĩa vụ sau :

a. Yêu cầu Chủ Đầu Tư cung cấp các báo cáo về tình hình hoạt động và các thông tin cần thiết có liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh vào bất cứ thời điểm nào trong thời hạn có hiệu lực của Thỏa Thuận này nếu thấy cần thiết.

b. Chủ động trích tài khoản thanh toán, tài khoản tiền gửi của Chủ Đầu Tư để thanh toán tiền cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi nhận được yêu cầu thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh và thu các khoản nợ, phí, chi phí, phạt, bồi thường thiệt hại khác theo quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này;

c. Chuyển nhượng quyền, nghĩa vụ của mình cho các ngân hàng tham gia đồng bảo lãnh nếu được Bên Nhận Bảo Lãnh đồng ý, sau khi thông báo trước bằng văn bản cho Chủ Đầu Tư.

d. Phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Mua trong thời hạn theo thống nhất với Chủ Đầu Tư (tuy nhiên trong mọi trường hợp các bên cần đảm bảo phát hành thư bảo lãnh chậm nhất trước thời hạn giao, nhận Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán) khi Techcombank nhận được Hợp Đồng Mua Bán do Chủ Đầu Tư gửi đến và gửi Thư Bảo Lãnh cho Chủ Đầu Tư để Chủ Đầu Tư bàn giao Thư Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh.

e. Techcombank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo đúng Thư Bảo Lãnh đã phát hành và Thỏa Thuận này.

f. Được quyền điều chỉnh mức phí bảo lãnh, thu bổ sung phí bảo lãnh trong các trường hợp gia hạn/tăng Số Tiền Bảo Lãnh trên cơ sở mức phí được quy định tại Điều 3 của Thỏa Thuận này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

g. 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.

h. Được toàn quyền dừng/chấm dứt việc thực hiện Thỏa Thuận này và chấm dứt việc phát hành 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 Thư Bảo Lãnh vi phạm các quy định của pháp luật Việt Nam, và của Techcombank thì Techcombank có quyền dừng phát hành Thư Bảo Lãnh và thông báo cho Chủ đầu tư lý do trước ít nhất 30 ngày so với ngày chấm dứt Thỏa Thuận.

(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.

i. 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.

j. 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 25 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.

k. 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.

l. Căn cứ vào Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh đã ký, Techcombank gửi Chủ Đầu Tư văn bản cam kết khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả Bên Mua lựa chọn có bảo lãnh thuộc Dự Án được chấp thuận cấp bảo lãnh của Chủ Đầu Tư theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh ("Văn Bản Cam Kết Phát Hành Thư Bảo Lãnh") trong 05 ngày làm việc kể từ ngày đáp ứng điều kiện tại mục (i), (ii) dưới đây hoặc trong thời hạn theo thống nhất với Chủ Đầu Tư khi:

(i) Chủ Đầu Tư cung cấp cho Techcombank văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh trả lời cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán; và

(ii) Chủ Đầu Tư và Techcombank đã ký kết Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh và các Phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung (nếu có) với giá trị hạn mức bảo lãnh cụ thể

Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh có hiệu lực kể từ thời điểm ký cho đến khi hoàn thành việc phát hành toàn bộ Thư Bảo Lãnh trước thời hạn giao, nhận Nhà ở theo cam kết tại toàn bộ các Hợp Đồng Mua Bán hoặc khi Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh hết hiệu lực (tùy thuộc thời điểm nào xảy ra trước).

m. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Thỏa Thuận này và các quy định của pháp luật.

8.2. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư

Ngoài các quyền và nghĩa vụ đã được quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này, Chủ Đầu Tư có các quyền và nghĩa vụ sau :

a. Yêu cầu Techcombank thực hiện đúng cam kết bảo lãnh và các thỏa thuận trong Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh.

b. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền và thời điểm Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước của từng Bên Nhận Bảo Lãnh cho Techcombank.

c. Cung cấp cho Techcombank đầy đủ, chính xác và trung thực các tài liệu và các thông tin theo yêu cầu của Techcombank, bao gồm và không giới hạn là việc cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng và văn bản thông báo xác nhận thời gian hoàn thành tiến độ thường xuyên, định kỳ 3 tháng/lần hoặc theo yêu cầu của Techcombank.

d. Thực hiện nghiêm túc các quy định, hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ của mình tại các Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh, giao dịch với Bên Nhận Bảo Lãnh, thực hiện mọi hành động cần thiết để giải quyết các tranh chấp phát sinh đặc biệt là các

tranh chấp liên quan đến thanh toán để tránh trường hợp Techcombank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh với Bên Nhận Bảo Lãnh và thông báo ngay cho Techcombank nếu có các phát sinh các tranh chấp liên quan đến giao dịch mà Techcombank bảo lãnh.

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

f. Dùng mọi nguồn thu và tài sản của mình để thanh toán Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc của Chủ Đầu Tư với Techcombank trong trường hợp Techcombank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Thư Bảo Lãnh phù hợp với Thỏa Thuận này.

g. Trong trường hợp Techcombank và/hoặc các Ngân hàng đồng bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Thư Bảo Lãnh đã phát hành, Chủ Đầu Tư cam kết và đồng ý rằng Nhà Ở/quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng Mua Bán đương nhiên là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư đối với Techcombank và các ngân hàng đồng bảo lãnh (nếu có), cho dù có hay không có một Hợp đồng bảo đảm độc lập. Chủ Đầu Tư cam đoan và bảo đảm, sẽ bằng mọi nỗ lực, ký kết Hợp đồng bảo đảm đối với tài sản bảo đảm là nhà ở hình thành trong tương lai với Techcombank và thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để việc bảo đảm có đầy đủ giá trị hiệu lực pháp lý.

h. Trong trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh đã chấm dứt mọi nghĩa vụ theo Hợp Đồng Mua Bán với Chủ Đầu Tư, và Chủ Đầu Tư thực hiện việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán này với Bên Mua khác, thì Chủ Đầu Tư cam đoan và bảo đảm rằng, khoản tiền nhận thanh toán tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai từ Bên Mua mới sẽ được chuyển vào tài khoản của Chủ Đầu Tư tại Techcombank và Techcombank có toàn quyền thực hiện các biện pháp nêu tại Thỏa Thuận này để thu hồi nợ.

i. Chủ Đầu Tư đồng ý để Techcombank tự động phong tỏa và trích tài khoản của Chủ Đầu Tư tại Techcombank hoặc lập ủy nhiệm thu yêu cầu Tổ chức tín dụng khác mở tài khoản cho Chủ Đầu Tư trích tiền chuyển cho Techcombank để thu hồi Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc, lãi, phí, phạt, các khoản phải thanh toán, hoàn trả, bồi thường cho Techcombank theo quy định tại Điều 7.4 Thỏa Thuận này.

j. Trường hợp chuyển nhượng Thư Bảo Lãnh, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải không thuộc danh sách đen theo quy định của pháp luật phòng chống rửa tiền, danh sách cấm giao dịch được ban hành bởi các tổ chức quốc tế có thẩm quyền, danh sách cảnh báo của Techcombank về các cá nhân/tổ chức có rủi ro cao về rửa tiền (sau đây gọi chung là "**Danh Sách**") và không liên quan trực tiếp/gián tiếp tới các quốc gia, vùng lãnh thổ bị cấm vận toàn phần được quy định bởi các tổ chức quốc tế có thẩm quyền. Để đảm bảo tuân thủ, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm gửi cho Techcombank thông tin của Bên Nhận Chuyển Nhượng qua địa chỉ email đăng ký của Techcombank và chỉ xác nhận chuyển nhượng Thư Bảo Lãnh sau khi đã có xác nhận của Techcombank. Để làm rõ, trong vòng 01 (một) ngày làm việc kể từ thời điểm Techcombank nhận được thông tin Chủ Đầu Tư gửi qua email đăng ký của Techcombank, Techcombank có trách nhiệm phản hồi cho Chủ Đầu Tư thông tin bằng văn bản đối với trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng thuộc Danh Sách hoặc bằng thư điện tử được gửi từ địa chỉ email đăng ký của Techcombank đối với trường hợp không thuộc/nghi ngờ thuộc Danh Sách. Trường hợp nghi ngờ thuộc Danh Sách, Techcombank có trách nhiệm kiểm tra và phản hồi thông tin về việc Bên Nhận Chuyển Nhượng thuộc/không thuộc Danh Sách theo nguyên tắc quy định tại Điều 8.2 (j) này cho Chủ Đầu Tư trong vòng 03 ngày làm việc kể từ thời điểm Techcombank nhận

được thông tin Chủ Đầu Tư gửi vào email đăng ký của Techcombank. Chủ Đầu Tư trong phạm vi chức năng của mình và phù hợp với quy định của pháp luật sẽ hỗ trợ cung cấp thêm các thông tin của Bên Nhận Chuyển Nhượng (nếu có) cho Techcombank.

Để làm rõ, vào ngày hết thời hạn Techcombank phải phản hồi và xác nhận, mà Chủ Đầu Tư chưa nhận được xác nhận của Techcombank như quy định tại Điều này, thì Chủ Đầu Tư sẽ tự động tiến hành xác nhận chuyển nhượng Thư Bảo Lãnh cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.

k. **Định kỳ cung cấp cho Techcombank:**

i. Báo cáo về tiến độ xây dựng: Định kỳ 3 tháng/lần Chủ Đầu Tư phải gửi tiến độ xây dựng cho Techcombank chậm nhất vào ngày 15 của tháng thứ 03. Nếu tiến độ xây dựng chậm 6 tháng so với tiến độ xây dựng quy định trong các Hợp Đồng Mua Bán thì Chủ Đầu Tư sẽ phải bổ sung tài sản bảo đảm theo yêu cầu của Techcombank).

ii. Báo cáo về tình hình bán Nhà Ở và thu tiền bán Nhà Ở đã được Techcombank bảo lãnh: Định kỳ hàng quý, Chủ Đầu Tư phải gửi báo cáo bán Nhà Ở đã được Techcombank bảo lãnh và tiến độ thu tiền cho Techcombank chậm nhất vào ngày 15 của tháng sau tháng kết thúc quý

iii. Định kỳ hàng quý Chủ Đầu Tư cung cấp cho Techcombank báo cáo tài chính quý vào ngày thứ 30 kể từ ngày kết thúc quý. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm cung cấp báo cáo tài chính năm cho Techcombank trong vòng 90 ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

iv. Định kỳ hàng tháng, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm gửi cho Techcombank bản sao/ sao y của các hợp đồng mua bán đã được phát hành bảo lãnh trong tháng.

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 và thời điểm Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh và các khoản tiền khác (nếu có) mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán từ thời điểm Bên Nhận Bảo Lãnh đã nhận được Thư Bảo Lãnh chậm nhất vào ngày làm việc cuối cùng của tháng cho các Thư 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 cho Techcombank.

l. Thông báo đầy đủ, kịp thời cho Techcombank khi:

(i) Có thay đổi về giảm vốn điều lệ, giảm đến 50% tổng giá trị tài sản của Chủ Đầu Tư làm ảnh hưởng theo chiều hướng tiêu cực đến khả năng tài chính của Chủ Đầu Tư và những thay đổi khác có liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ được bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh.

(ii) Thay đổi về cơ cấu tổ chức bộ máy và nhân sự quản lý chủ chốt (thành viên Hội Đồng Quản Trị và Tổng Giám Đốc) liên quan của Chủ Đầu Tư.

(iii) Đổi tên, thay đổi địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ thường trú, địa chỉ liên lạc của Chủ Đầu Tư.

(iv) Chủ Đầu Tư đang trong quá trình chuẩn bị thay đổi cơ cấu vốn chủ sở hữu, hình thức sở hữu, chia, tách, sáp nhập, ngừng hoạt động, chia tách tài sản chung, nghĩa vụ chung, giải thể, phá sản…

(v) Có các yêu cầu Chủ Đầu Tư phải thanh toán các khoản nợ đã chậm thanh toán quá chín mươi (90) ngày, hoặc khởi tố hình sự đối với người đại diện theo pháp luật của Chủ Đầu Tư.

(vi) Có thỏa thuận của Chủ Đầu Tư với Bên Nhận Bảo Lãnh về thay đổi nội dung bảo lãnh.

m. Khi ký kết Hợp Đồng Mua Bán, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm gửi cho Bên Mua bản sao Văn Bản Cam Kết Phát Hành Thư Bảo Lãnh của Techcombank còn hiệu lực trong đó khẳng định Techcombank sẽ phát hành bảo lãnh cho Bên Mua lựa chọn có bảo lãnh thuộc Dự Án được chấp thuận cấp bảo lãnh của Chủ Đầu Tư theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh.

n. Trường hợp Techcombank 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 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 Techcombank 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 Techcombank hết hiệu lực. Đối với các Thư Bảo Lãnh đã phát hành cho Bên Mua trước đó, Bên Bảo Lãnh tiếp tục thực hiện cam kết cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt.

o. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Thỏa Thuận này và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 9. CHẤM DỨT NGHĨA VỤ BẢO LÃNH VÀ CHẤM DỨT THỎA THUẬN CẤP BẢO LÃNH

9.1. Từng Thư Bảo Lãnh của Techcombank phát hành cho Bên Nhận Bảo Lãnh cụ thể chấm dứt hết hiệu lực và đi liền với nó nghĩa vụ bảo lãnh của Techcombank đối với Bên Nhận Bảo Lãnh đó chấm dứt trong các trường hợp sau:

a. Thời Hạn Hiệu Lực của Thư Bảo Lãnh đã hết theo quy định tại Điều 1.7 Thỏa Thuận này.

b. Techcombank đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh.

c. Việc bảo lãnh của Techcombank được Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh thống nhất huỷ bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

d. Bên Nhận Bảo Lãnh có văn bản gửi Techcombank đơn phương huỷ bỏ hay chấm dứt Bảo Lãnh của Techcombank; hoặc

e. Bên Nhận Bảo Lãnh miễn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Techcombank.

f. Các trường chấm dứt khác theo quy định của pháp luật.

9.2. Techcombank có quyền tạm dừng cấp Thư Bảo Lãnh cho Chủ Đầu Tư trên cơ sở phù hợp với các quy định của Thỏa Thuận này. Trong trường hợp này, các Thư Bảo Lãnh Techcombank đã phát hành trước thời điểm tạm dừng cấp bảo lãnh vẫn có giá trị hiệu lực pháp lý ràng buộc trách nhiệm của các Bên cho đến khi chấm dứt theo quy định tại Điều 9.1 nêu trên. Việc tạm dừng cấp bảo lãnh cần được Techcombank thông báo trước cho Bên Được Bảo Lãnh trước ít nhất 30 ngày bằng văn bản.

9.3. Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này có thể chấm dứt khi:

(i) Hai Bên có văn bản thống nhất chấm dứt việc thực hiện Thỏa Thuận này. Trong trường hợp này, các Thư Bảo Lãnh Techcombank đã phát hành trước thời điểm chấm dứt Thỏa Thuận này vẫn có giá trị hiệu lực pháp lý ràng buộc trách nhiệm của các Bên cho đến khi chấm dứt theo quy định tại Điều 9.1 nêu trên; và

(ii) Tất cả các Thư Bảo Lãnh Techcombank đã cấp đã chấm dứt hiệu lực theo quy định tại Điều 9.1 ở trên và mọi nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư đối với Techcombank theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh đã hoàn thành, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa Chủ Đầu Tư, Bên Nhận Bảo Lãnh và Techcombank.

ĐIỀU 10. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

10.1. Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này được lập và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.

10.2. Mọi tranh chấp trong quá trình thực hiện Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này sẽ được hai bên đưa ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết. Quyết định của Tòa án là phán quyết duy nhất và có giá trị bắt buộc với các bên (bên thua kiện phải chịu án phí).

ĐIỀU 11. HIỆU LỰC CỦA THỎA THUẬN

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 1.7 Thỏa thuận này và mọi nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư đối với Techcombank theo Thỏa Thuận này đã hoàn thành, trừ trường hợp Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh chấm dứt trước thời hạn trong trường hợp theo quy định tại Thỏa Thuận này hoặc theo thỏa thuận của các Bên.

11.2. Thỏa Thuận này có thể được sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các Bên.

11.3. Thỏa Thuận này được lập thành hai (02) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ một (01) bản để thực hiện.

ĐẠI DIỆN TECHCOMBANK	**ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ**
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)	*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*
M.S.D.N: 0100230800 - C.T.C.P NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN KỸ THƯƠNG VIỆT NAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI	M.S.D.N: 0303506451 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Ký bởi Ông/Bà: QUẢN LÝ CAO CẤP XỬ LÝ TÍN DỤNG Lê Thanh Hằng	Ký bởi Ông/Bà: Vũ Thị Hiền Tâm
Chức vụ:	Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Công ty
Theo Giấy ủy quyền số 257/2025/UQ²-TCB ngày 02/07/2025 của Tổng giám đốc – Ngân hàn thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	Theo Giấy ủy quyền số 1009/GUQ-TGĐ-CG của Tổng Giám đốc đã ký ngày 10/09/2025