



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

**HỢP ĐỒNG BẢO LÃNH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

Số: 01 /2026-HĐBL/NHCT106-BERJAYA-0305819280

**HỢP ĐỒNG BẢO LÃNH** này ("**Hợp Đồng**") được lập tại Hà Nội ngày 04 tháng 06 năm 2026 giữa và bởi:

**(A) NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH TP. HÀ NỘI** với tư cách là Bên Bảo Lãnh.

Giấy CNĐKDN : Số 0100111948-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 11/08/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 31/10/2022

Địa chỉ đăng ký : Số 6 Ngô Quyền, Phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Điện thoại : 043.9349590 Fax: 043.8257308

Đại diện hợp pháp : **PHÓ GIÁM ĐỐC**

Chức vụ : *Trần Trọng Cường*

(Theo văn bản uỷ quyền số 444/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT1 ngày 13/05/2026 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam).

Trong Hợp Đồng này được gọi là Bên A; Bên Bảo Lãnh; Ngân Hàng.

**(B) CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ ĐẠI HỌC QUỐC TẾ BERJAYA VIỆT NAM** với tư cách là Bên Được Bảo Lãnh.

Giấy CNĐKKD : Số 0305819280 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 01/07/2008, thay đổi lần thứ 13 ngày 24/04/2026

Địa chỉ đăng ký : Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại : 028 3515 9999 Fax: 028 3521 0039

Đại diện bởi : Bà Nguyễn Thị Mai Thu

Chức vụ : Tổng giám đốc

Trong Hợp Đồng này được gọi là Bên B; Bên Được Bảo Lãnh; Khách Hàng.

**Bên Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh** được gọi chung là "**Các Bên**" và gọi riêng là một "**Bên**".

Sau khi đã đàm phán và thoả thuận, Các Bên đồng ý ký kết **Hợp Đồng** này với nội dung và các điều khoản dưới đây:

**Điều 1. ĐỊNH NGHĨA, NGUYÊN TẮC ÁP DỤNG HỢP ĐỒNG**

**1.01 Định Nghĩa**

Các thuật ngữ được viết hoa trong Hợp Đồng 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 hình thành trong tương lai thuộc Dự án theo Hợp Đồng Cơ Sở có quyền thụ hưởng bảo lãnh do Bên Bảo Lãnh phát hành trên cơ sở yêu cầu của Bên Được Bảo Lãnh.

"**Hợp Đồng**" có nghĩa là Hợp Đồng 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 Hợp Đồng 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh là phụ lục không tách rời của Hợp đồng 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 Hợp đồng này.



“**Hợp Đồng Cơ Sở**” có nghĩa là Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc 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 Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh.

“**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, nhận nhà ở đã cam kết tại Hợp Đồng 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 Hợp Đồng Cơ Sở đã ký kết với Bên Nhận Bảo Lãnh khi Bên Nhận Bảo Lãnh thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng Cơ Sở do Bên Được Bảo Lãnh vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng Cơ Sở.

### 1.02 Nguyên Tắc Áp Dụng Hợp Đồng

(a) Hợp Đồng Bảo Lãnh này được ký kết nhằm quy định những thỏa thuận điều chỉnh việc Bên Bảo Lãnh phát 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 Hợp đồng này.

(b) Hết Thời Hạn đề nghị phát hành Thư Bảo Lãnh của Hợp Đồng 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 Hợp Đồng này vẫn chịu sự điều chỉnh bởi Hợp Đồng 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 Tổng số tiền Bảo Lãnh:

(a) Tùy thuộc vào các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, Bên Bảo Lãnh cam kết cấp cho Bên Được Bảo Lãnh các Thư Bảo Lãnh bằng (VNĐ) với tổng số tiền tối đa tại mọi thời điểm không vượt quá **200.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng)**.

(b) Thời Hạn Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh: 12 tháng (từ ngày 4.1.6./2026 đến ngày 4.1.6./2027)

### 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh cụ thể cho đến thời điểm ít nhất 30 ngày kể từ thời hạn giao, nhận nhà ở đã cam kết tại Hợp Đồng Cơ Sở, trừ trường hợp nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt theo quy định tại Hợp Đồng này.

- Thư Bảo Lãnh có hiệu lực kể từ ngày phát hành Thư bảo lãnh.

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

- (i) Bên Bảo Lãnh nhận lại bản gốc thư bảo lãnh tại địa chỉ số 06 Ngô Quyền, Phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội mà không kèm theo yêu cầu thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh; hoặc
- (ii) Vào ngày hết hạn được ghi trong từng Thư bảo lãnh (thời điểm ít nhất sau 30 (ba mươi) ngày kể từ thời hạn bàn giao cam kết tại Hợp Đồng Cơ Sở)
- (iii) Ngày Bên Được Bảo Lãnh và Bên Nhận Bảo Lãnh ký Biên bản bàn giao nhà ở; hoặc
- (iv) Hết thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở như quy định tại Hợp Đồng Cơ Sở (cụ thể là được ghi trên Thông Báo Bàn Giao nhà ở của Bên Được Bảo Lãnh); hoặc
- (v) Bên Được Bảo Lãnh đã thanh toán hết các khoản ứng trước cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định của Hợp Đồng Cơ Sở; hoặc
- (vi) Hợp Đồng Cơ Sở bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu, hoặc bị các Bên chấm dứt/hủy bỏ hợp đồng vì bất kỳ lý do gì, hoặc



- (vii) Hợp Đồng Cơ Sở bị đơn phương chấm dứt phù hợp với quy định của Hợp Đồng Cơ Sở, trừ trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh đơn phương chấm dứt do Bên Được Bảo Lãnh vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà. Bên Được Bảo Lãnh sẽ thông báo tới Bên Bảo Lãnh về việc Hợp Đồng Cơ Sở bị chấm dứt trong vòng 07 ngày kể từ ngày phát sinh; hoặc
- (viii) Thời điểm quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực; hoặc
- (ix) Bên Nhận Bảo Lãnh đề nghị hủy bảo lãnh theo quy định hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

(b) Giá Trị Bảo Lãnh 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh** nhưng đảm bảo tổng số tiền của các Thư Bảo Lãnh phát hành theo Hợp Đồng này không vượt quá Số tiền bảo lãnh quy định tại Điều 2.01 (a). Giá trị bảo lãnh sẽ tương ứng với số tiền Bên Nhận Bảo Lãnh đã thực tế thanh toán cho Bên Được Bảo Lãnh theo Hợp đồng và các phụ lục (nếu có) được ghi có vào Tài khoản thanh toán của Bên Được 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 tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản)

(c) Loại bảo lãnh: Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.

(d) Mẫu Thư Bảo Lãnh Bên Được Bảo Lãnh yêu cầu Bên Bảo Lãnh phát hành:

Theo mẫu của Bên Bảo Lãnh cung cấp và được Bên Được Bảo Lãnh chấp thuận, đóng dấu treo.

Theo mẫu của Bên Được Bảo Lãnh cung cấp và được Bên Bảo Lãnh tư vấn, đóng dấu treo. Bên Được Bảo Lãnh đã được Bên Bảo Lãnh tư vấn mọi rủi ro liên quan tới mẫu thư bảo lãnh và chịu trách nhiệm hoàn toàn với mẫu thư bảo lãnh được đính kèm tại phụ lục 01 của Hợp Đồng.

(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 Hợp Đồng 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 Hợp Đồng 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 Hợp Đồng 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 quy định tại các Hợp Đồng Cơ Sở được ký kết giữa Bên Được Bảo Lãnh với các Bên Nhận Bảo Lãnh khi Bên Nhận Bảo Lãnh thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng Cơ Sở do Bên Được Bảo Lãnh vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng Cơ Sở.

## Điều 3. PHÍ BẢO LÃNH:

### 3.01 Mức phí bảo lãnh

a. Phí phát hành: 0,4%\*giá trị bảo lãnh/năm, tối thiểu 2.000.000 VNĐ/ Thư bảo lãnh

b. Phí sửa đổi tăng giá trị bảo lãnh và gia hạn bảo lãnh: 0,4%\*phần tăng giá trị bảo lãnh/năm, tối thiểu 2.000.000 VNĐ/ lần sửa đổi

c. Phí sửa đổi khác (ngoại trừ sửa đổi tăng giá trị bảo lãnh và gia hạn bảo lãnh): 500.000 VNĐ/ lần sửa đổi

d. Phí chuyển nhượng bảo lãnh: 1.000.000 VNĐ/ lần chuyển nhượng



e. Phí mẫu thư khác: 300.000 VNĐ/ Thư Bảo Lãnh phát hành

e. Các phí khác (nếu phát sinh) theo quy định của Bên Bảo Lãnh trong từng thời kỳ.

Các mức phí trên có thể thay đổi tùy thuộc vào Quy định của Bên Bảo Lãnh trong từng thời kỳ và được thống nhất với Bên Được Bảo Lãnh.

**3.02 Thời điểm thu phí phát hành bảo lãnh:** Định kỳ vào ngày 05 hàng tháng dựa trên tổng số dư/giá trị 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:

- (a) 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;
- (b) Vào hoặc trước ngày phát hành các Thư Bảo Lãnh, Bên Được Bảo Lãnh bàn 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 Kiêm Phụ Lục Hợp Đồng Bảo Lãnh; và mẫu chữ ký của những người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
- (c) Vào hoặc trước ngày đề nghị phát hành Thư Bảo Lãnh cụ thể theo các Hợp Đồng Cơ Sở cụ thể, Bên Được Bảo Lãnh cung cấp Bên Bảo Lãnh các văn bản sau:
  - Văn bản chấp thuận của Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đủ điều kiện để bán.
  - Hợp Đồng Cơ Sở ký kết giữa Bên Được Bảo Lãnh và Bên Nhận Bảo Lãnh và có quy định nghĩa vụ của Chủ đầu tư trong việc hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác (nếu có) cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi đến thời hạn giao, nhận nhà ở đã cam kết nhưng Bên Được Bảo Lãnh không bàn giao nhà ở cho Bên Nhận Bảo Lãnh
- (d) Các điều khoản, điều kiện khác tại Hợp Đồng này đã và đang được Bên Được Bảo Lãnh tuân thủ, thực hiện.
- (e) 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**

- (a) Bên Bảo Lãnh phát hành Thư Bảo Lãnh và gửi cho Bên Được Bảo Lãnh để cung cấp Thư Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh. Bên Được Bảo Lãnh cam kết cung cấp đúng Thư Bảo Lãnh mà Bên Bảo Lãnh đã phát hành cho Bên Nhận Bảo Lãnh.
- (b) Hồ sơ Bên Nhận Bảo Lãnh gửi cho Bên Bảo Lãnh yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải kèm theo Thư Bảo Lãnh do Bên Bảo Lãnh phát hành cho Bên Nhận Bảo Lãnh.
- (c) Trong thời hạn 5 (năm) ngày kể từ ngày nhận được Giấy đề nghị phát hành Thư bảo lãnh, Bên Bảo Lãnh căn cứ vào Hợp Đồng Cơ Sở và Hợp Đồng này để xem xét phát hành các Thư Bảo Lãnh cụ thể cho Bên Nhận Bảo Lãnh.
- (d) Thư Bảo Lãnh cụ thể sẽ được Bên Bảo Lãnh bàn giao cho Bên Được Bảo Lãnh để Bên Được Bảo Lãnh giao cho Bên Nhận Bảo Lãnh.
- (e) Quy trình cụ thể sẽ được các bên thống nhất tại từng thời điểm, theo quy định của Bên Bảo Lãnh.

#### **Điều 5. BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM**

Nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh đối với Bên Bảo Lãnh phát sinh theo Hợp Đồng này được bảo đảm bởi các tài sản theo các Hợp đồng 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 Hợp Đồng này có quy định nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng này (“**Hợp Đồng Bảo Đảm**”).

#### **Điều 6. ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN NGHĨA VỤ BẢO LÃNH**

Theo đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh, Bên Bảo Lãnh, có địa chỉ tại số 06 Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội cam kết không hủy ngang thanh toán cho Bên Nhận Bảo Lãnh trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán đầu tiên bằng văn bản được ký bởi Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc người đại diện hợp pháp của Bên Nhận Bảo Lãnh cùng đầy đủ hồ sơ như tại mục (i) đến (viii) dưới đây, thông báo rằng:

- a. Bên Nhận Bảo Lãnh đã thanh toán đầy đủ theo quy định của Hợp Đồng Cơ Sở nhưng Bên Được Bảo Lãnh đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo quy định của Hợp Đồng Cơ Sở; và
- b. Bên Được Bảo Lãnh đã không hoàn trả/hoàn trả không đầy đủ khoản tiền Bên Nhận Bảo Lãnh đã thanh toán cho Bên Được Bảo Lãnh theo quy định của Hợp Đồng Cơ Sở khi Bên Nhận Bảo Lãnh chấm dứt Hợp Đồng Cơ Sở do Bên Được Bảo Lãnh vi phạm nghĩa vụ bàn giao.

Yêu cầu thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh phải được gửi cho chúng tôi sau ngày bàn giao nhà theo quy định trong Hợp Đồng Cơ Sở và trong thời hạn hiệu lực của Thư bảo lãnh này, kèm theo các tài liệu sau:

- (i) Bản gốc Thư Bảo Lãnh.
  - (ii) Bản gốc Hợp Đồng Cơ Sở được ký kết giữa Bên Nhận Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh và Hợp đồng chuyển nhượng Hợp Đồng Cơ Sở nếu Bên Nhận Bảo Lãnh là bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Cơ Sở.
  - (iii) Các chứng từ thanh toán ghi nhận các đợt nộp tiền nhà phù hợp với quy định của Hợp Đồng Cơ Sở: Bản gốc Hóa đơn/Phiếu thu/Biên lai thu tiền của Bên Được Bảo Lãnh.
  - (iv) Văn bản yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh hoàn trả tiền của Bên Nhận Bảo Lãnh.
  - (v) CCCD/CC/Hộ chiếu phù hợp với Hợp Đồng Cơ Sở (nếu Bên Nhận Bảo Lãnh là cá nhân) hoặc Văn bản xác nhận của ngân hàng phục vụ Bên Nhận Bảo Lãnh rằng chữ ký trên yêu cầu thanh toán là của người đại diện hợp pháp của Bên Nhận Bảo Lãnh (nếu Bên Nhận Bảo Lãnh là pháp nhân).
  - (vi) Văn bản chứng minh Bên Được Bảo Lãnh đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo Hợp Đồng Cơ Sở, cụ thể là văn bản thông báo của Bên Nhận Bảo Lãnh về việc hết thời gian phải bàn giao nhà theo Hợp Đồng Cơ Sở mà Bên Được Bảo Lãnh chưa gửi Thông báo bàn giao nhà ở tới Bên Nhận Bảo Lãnh và Thông báo chấm dứt Hợp Đồng Cơ Sở của Bên Nhận Bảo Lãnh do Bên Được Bảo Lãnh vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo Hợp Đồng Cơ Sở.
  - (vii) Cam kết của Bên Nhận Bảo Lãnh về việc Bên Nhận Bảo Lãnh đang không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào của Hợp Đồng Cơ Sở.
  - (viii) Văn bản của bên thứ ba đã nhận thế chấp nhà ở/quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng Cơ Sở về việc cam kết sẽ giải chấp nhà ở sau khi nhận tiền thanh toán bảo lãnh từ Bên Bảo Lãnh nếu nhà ở/ quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng Cơ Sở đã được Bên Nhận Bảo Lãnh thế chấp cho bên thứ ba đó (nếu có). Trường hợp này, Bên Bảo Lãnh sẽ thực hiện bảo lãnh bằng cách chuyển tiền cho bên thứ ba để bên thứ ba giải chấp nhà ở/quyền tài sản cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo chỉ dẫn thanh toán trên Yêu cầu thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh.
- Trong trường hợp phát sinh yêu cầu thanh toán, trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bảo Lãnh nhận được hồ sơ yêu cầu thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh, nếu Bên Được Bảo Lãnh xuất trình được bằng chứng về việc Bên Được Bảo Lãnh đã thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp Đồng Cơ Sở thì Bên Bảo Lãnh sẽ không thực hiện bảo lãnh. Hết thời hạn này mà Bên Được Bảo Lãnh chưa cung cấp được bằng chứng thể hiện Bên Được Bảo Lãnh đã thực hiện đúng nghĩa vụ của Hợp Đồng Cơ Sở, thì Bên Bảo Lãnh sẽ thực hiện bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ của Bên Nhận Bảo Lãnh như quy định tại Điều này.



- Trong trường hợp phát sinh yêu cầu thanh toán, trong vòng 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ yêu cầu thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh, Bên Bảo Lãnh có trách nhiệm thông báo cho Bên Được Bảo Lãnh.

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

#### **Điều 7. THÔNG BÁO SỐ TIỀN ỨNG TRƯỚC CHỦ ĐẦU TƯ NHẬN ĐƯỢC**

**7.01** Định kỳ ngày **25** hàng tháng và không muộn hơn ngày làm việc cuối cùng của tháng, Bên Được Bảo Lãnh thông báo tới Bên Bảo Lãnh về số tiền ứng trước đã nhận được từ các Bên Nhận Bảo Lãnh theo các Thư Bảo Lãnh có hiệu lực mà Bên Bảo Lãnh đã phát hành. Thông báo nêu rõ về số tiền đã nhận được theo từng Bên Nhận Bảo Lãnh và từng Hợp Đồng Cơ Sở cụ thể.

**7.02** Bên Được Bảo Lãnh 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 Bên Bảo Lãnh theo đúng thời gian đã thỏa thuận.

#### **Điều 8. GIÁM TRỪ, CHẤM DỨT NGHĨA VỤ BẢO LÃNH**

##### **8.01 Phát hành Thông báo Giám trừ nghĩa vụ bảo lãnh**

Giá trị bảo lãnh sẽ tự động giảm tương ứng với mỗi khoản thanh toán do Bên Bảo Lãnh thực hiện cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo thư bảo lãnh và/hoặc tương ứng với mỗi khoản tiền do Bên Được Bảo Lãnh hoàn lại Bên Nhận Bảo Lãnh theo Hợp Đồng Cơ Sở nói trên.

##### **8.02 Chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh:**

Trong trường hợp có một trong các căn cứ sau, Bên Được Bảo Lãnh đề nghị và Bên Bảo Lãnh xem xét giải toả bảo lãnh:

- (a) 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 phù hợp với Hợp Đồng Cơ Sở, và được Bên Bảo Lãnh chấp nhận.
- (b) Bên Bảo Lãnh đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bảo lãnh theo đúng Thư Bảo Lãnh.
- (c) Bên Nhận Bảo Lãnh có văn bản huỷ bỏ hoặc văn bản không chấp nhận Thư Bảo Lãnh hoặc văn bản xác nhận chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh hoặc đồng ý miễn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Bên Bảo Lãnh.
- (d) Thời hạn hiệu lực của Thư Bảo Lãnh đã hết; hoặc Bên Bảo Lãnh nhận lại Thư Bảo Lãnh gốc (Nếu Thư Bảo Lãnh quy định bảo lãnh sẽ chấm dứt hiệu lực khi Bên Bảo Lãnh nhận lại bản gốc).
- (e) Bên Nhận Bảo Lãnh vi phạm điều khoản thanh toán hoặc các điều khoản khác trong Hợp Đồng Cơ Sở thể hiện bằng Văn bản thông báo được ký bởi người đại diện hợp pháp của Bên Được Bảo Lãnh gửi tới Bên Bảo Lãnh.
- (f) Nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh đã chấm dứt theo quy định tại Hợp Đồng Cơ Sở 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.
- (g) Được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác do các bên có liên quan thỏa thuận.
- (h) Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên và nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt trong các trường hợp khác theo quy định của pháp luật

#### **Điều 9. THỰC HIỆN NGHĨA VỤ BẢO LÃNH VÀ NHẬN NỢ BẮT BUỘC**

**9.01** Ngay khi Bên Bảo Lãnh nhận được văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên Nhận Bảo Lãnh phù hợp với các quy định của Thư Bảo Lãnh, Bên Bảo Lãnh sẽ gửi Văn bản thông báo cho Bên Được Bảo Lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh để Bên Được Bảo Lãnh chuyển tiền cho Bên Bảo Lãnh bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh vào



ngày được xác định trong Văn bản thông báo hoặc trong trường hợp văn bản thông báo không quy định ngày chuyển tiền thì ngày chuyển tiền được xác định là ngày Bên Được Bảo Lãnh nhận được Văn bản thông báo ("**Ngày Chuyển Tiền**");

**9.02** Sau 03 (ba) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Chuyển Tiền mà Bên Được Bảo Lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc chuyển tiền theo như quy định tại Mục 9.01, Bên Bảo Lãnh được quyền chủ động trích tài khoản thanh toán của Bên Được Bảo Lãnh mở tại Bên Bảo Lãnh, tài khoản ký quỹ, rút tiền từ sổ tiết kiệm, chiết khấu Giấy tờ có giá của Bên Được Bảo Lãnh để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ bảo lãnh quy định tại Thư Bảo Lãnh;

**9.03** Ngay trong ngày Bên Bảo Lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh (Ngày Trả Thay), Bên Bảo Lãnh có quyền thu nợ tự động từ các khoản bảo đảm nêu tại Mục 9.01 và/hoặc Mục 9.02 đối với số tiền mà Bên Bảo Lãnh phải thực hiện thanh toán cho Bên Nhận Bảo Lãnh. Đồng thời, Bên Bảo Lãnh sẽ gửi văn bản đề thông báo cho Bên Được Bảo Lãnh về việc: (i) Số tiền Bên Bảo Lãnh đã thực hiện thanh toán cho Bên Nhận Bảo Lãnh; (ii) Số tiền còn lại sau khi Bên Bảo Lãnh thực hiện thu nợ tự động. Bên Được Bảo Lãnh có nghĩa vụ hoàn trả ngay trong ngày số tiền còn lại nêu tại điểm (ii) khoản này và các loại phí phát sinh (nếu có) (Khoản Nợ).

**9.04** Trong trường hợp Bên Được Bảo Lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ hoàn trả Khoản Nợ theo quy định tại Mục 9.03, Bên Bảo Lãnh có quyền áp dụng lãi suất phạt đối với số tiền Bên Được Bảo Lãnh chưa trả với mức lãi suất phạt bằng 150% lãi suất cho vay thông thường với thời hạn cho vay tương ứng từ Ngày Trả Thay đến ngày Bên Được Bảo Lãnh thanh toán đầy đủ.

## **Điều 10. CAM ĐOAN VÀ BẢO ĐẢM, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BẢO LÃNH**

### **10.01 Cam đoan và bảo đảm**

Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này, Bên Bảo Lãnh cam đoan và bảo đảm rằng:

- (a) Bên Bảo Lãnh được thành lập và hoạt động hợp pháp theo Pháp luật Việt Nam, được hoạt động cấp tín dụng.
- (b) Bên Bảo Lãnh có thẩm quyền ký kết, thực hiện, đã hoàn tất các thủ tục cần thiết trong nội bộ và các thủ tục cần thiết khác để được phép ký kết, thực hiện Hợp Đồng này.

### **10.02 Quyền và nghĩa vụ của Bên Bảo Lãnh**

#### **(a) Quyền của Bên Bảo Lãnh**

- i. Yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh cung cấp đầy đủ, chính xác, trung thực các tài liệu, thông tin có liên quan đến việc thẩm định bảo lãnh, thẩm định tài sản bảo đảm (nếu có), các tài liệu có liên quan đến nghĩa vụ được bảo lãnh;
- ii. Có quyền kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh đối với Bên Bảo Lãnh trong thời hạn hiệu lực của bảo lãnh;
- iii. Chuyển nhượng quyền, nghĩa vụ của mình cho TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài khác phù hợp với quy định của pháp luật và NHNN;
- iv. Từ chối phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh nếu Hợp Đồng Cơ Sở chưa phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan hoặc sau khi đã chấm dứt Hợp Đồng này với Bên Được Bảo Lãnh;
- v. Từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với số tiền không thuộc nghĩa vụ tài chính của Bên Được Bảo Lãnh hoặc số tiền Bên Nhận Bảo Lãnh nộp vượt quá tỷ lệ quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản hoặc Bên Nhận Bảo Lãnh không xuất trình được Thư Bảo Lãnh mà Bên Bảo Lãnh đã phát hành cho người thụ hưởng là Bên Nhận Bảo Lãnh;
- vi. Các quyền khác với tư cách là Bên Bảo Lãnh theo quy định pháp luật;
- vii. Dừng phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Được Bảo Lãnh khi có các sự kiện vi phạm xảy ra.

#### **(b) Nghĩa vụ của Bên Bảo Lãnh**

SL



- i. Phát hành Thư bảo lãnh trên cơ sở Đề Nghị Phát Hành Thư Bảo Lãnh Kiêm Phụ Lục Hợp Đồng Bảo Lãnh của Bên Được Bảo Lãnh khi đáp ứng các điều kiện của Hợp Đồng này và gửi cho Bên Được Bảo Lãnh hoặc Bên Nhận Bảo lãnh theo quy định tại Mục 4.02 Hợp đồng này (theo thỏa thuận) khi nhận được Hợp Đồng Cơ Sở hợp lệ trước thời hạn giao, nhận nhà theo cam kết quy định tại Hợp Đồng Cơ Sở;
- ii. Trường hợp Bên Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh chấm dứt Hợp Đồng này trước thời hạn, chậm nhất vào ngày làm việc tiếp theo, Bên Bảo Lãnh sẽ thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của Bên Bảo Lãnh 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 Bên Được Bảo Lãnh, trong đó nêu rõ nội dung Bên Bảo Lãnh không tiếp tục phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh ký hợp đồng mua bán nhà ở với Bên Được Bảo Lãnh sau thời điểm Bên Bảo Lãnh chấm dứt Hợp Đồng này với Bên Được Bảo Lãnh. Đối với các Thư Bảo Lãnh đã phát hành cho Bên Nhận Bảo Lãnh trước đó, Bên Bảo Lãnh tiếp tục thực hiện cam kết cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt;
- iii. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh với số tiền trả thay tương ứng với nghĩa vụ tài chính của Bên Được Bảo Lãnh 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;
- iv. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Điều 8 của Hợp Đồng này.

**Điều 11. CAM ĐOAN VÀ BẢO ĐẢM, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH**

**11.01 Cam đoan và bảo đảm**

Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này và mỗi thời điểm Bên Bảo Lãnh phát hành, Bên Được Bảo Lãnh cam đoan và bảo đảm rằng:

- (a) Bên Được Bảo Lãnh được thành lập và hoạt động hợp pháp theo Pháp luật Việt Nam, được phép tiến hành các hoạt động kinh doanh quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của Pháp luật (nếu có), Điều lệ của Bên Được Bảo Lãnh.
- (b) Bên Được Bảo Lãnh có thẩm quyền ký kết, thực hiện, đã hoàn tất các thủ tục cần thiết trong nội bộ và các thủ tục cần thiết khác để được phép ký kết, thực hiện Hợp Đồng này.
- (c) Việc Bên Được Bảo Lãnh ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, Hợp Đồng Bảo Đảm không dẫn đến vi phạm: (i) bất kỳ Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật hoặc bất kỳ văn bản hành chính nào; (ii) bất kỳ quy định nội bộ nào của Bên Được Bảo Lãnh; và (iii) bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận nào mà Bên Được Bảo Lãnh là một bên tham gia.
- (d) Không xảy ra bất kỳ sự kiện, sự việc, hành vi, điều kiện, văn bản hoặc thay đổi nào theo đánh giá của Bên Bảo Lãnh có ảnh hưởng bất lợi đáng kể tới việc kinh doanh, tình hình tài chính, tài sản, khả năng thanh toán, khả năng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên Được Bảo Lãnh.
- (e) Tất cả các thông tin mà Bên Được Bảo Lãnh hoặc một người thay mặt Bên Được Bảo Lãnh gửi cho Bên Bảo Lãnh liên quan đến Hợp Đồng này là xác thực và chính xác về mọi khía cạnh trọng yếu.
- (g) Toàn bộ tiền thanh toán tiền mua nhà ở của Dự án phải được ghi có vào tài khoản thanh toán số ..... mở tại Bên Bảo Lãnh; Sử dụng toàn bộ tiền thanh toán mua nhà ở của bên mua theo các Hợp Đồng Cơ Sở vào đúng mục đích thực hiện Dự Án; Trường hợp chưa sử dụng một phần hoặc toàn bộ số tiền thu được, Bên Được Bảo lãnh phải gửi tiền tại Bên Bảo Lãnh;
- (h) Chấp thuận cho Bên Bảo Lãnh kiểm soát tiến độ bán nhà và quá trình sử dụng tiền thanh toán mua nhà/thuê mua nhà theo các Hợp Đồng Cơ Sở.
- (i) Trường hợp có thay đổi về mẫu của Hợp đồng cơ sở so với mẫu ban đầu, Bên Được Bảo Lãnh có trách nhiệm công khai thông tin mẫu Hợp đồng cơ sở mới theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

**11.02 Quyền và nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh**

**a. Quyền của Bên Được Bảo Lãnh**



- i. Yêu cầu Bên Bảo Lãnh phát hành các Thư Bảo Lãnh theo Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh của Bên Được Bảo Lãnh khi đáp ứng đủ các điều kiện theo Hợp Đồng này trong thời hạn Hợp Đồng này có hiệu lực;
- ii. Yêu cầu Bên Bảo Lãnh giải toả một phần/toàn bộ số tiền bảo lãnh theo Thư Bảo Lãnh theo quy định tại Điều 6 Hợp Đồng này;
- b. **Nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh**
  - i. Bên Được Bảo Lãnh có nghĩa vụ thông báo kịp thời và chỉ thực hiện những thay đổi này sau khi có chấp thuận bằng văn bản của Bên Bảo Lãnh:
    - Những thay đổi về cơ cấu tổ chức bộ máy, đặc biệt là nhân sự chủ chốt gồm thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên (đối với Công ty TNHH), Tổng Giám đốc, Giám đốc;
    - Những thay đổi về vốn, tài sản, điều lệ, đăng ký kinh doanh, trụ sở, địa điểm kinh doanh của Bên Được Bảo Lãnh và những thay đổi về nội dung dự án, phương án so với dự kiến ban đầu và những thay đổi này làm suy giảm khả năng thực hiện nghĩa vụ được Bên Bảo Lãnh bảo lãnh theo Hợp Đồng này;
    - Thông tin chi tiết về việc đổi mới sắp xếp lại hoạt động kinh doanh của Bên Được Bảo Lãnh (tiến trình chuyển đổi, thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp chuyển đổi và giá trị doanh nghiệp chuyển đổi, thực hiện chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá doanh nghiệp...).
    - Thay đổi về tình trạng tài sản bảo đảm (nếu có).
  - ii. Ngay khi nhận thấy các thông tin, sự kiện có khả năng gây tác động bất lợi cho Bên Được Bảo Lãnh và/hoặc Bên Bảo Lãnh liên quan đến nội dung bảo lãnh.
  - iii. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn Phí Bảo Lãnh cho Bên Bảo Lãnh theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này;
  - iv. Chịu sự kiểm tra kiểm soát và báo cáo tình hình hoạt động có liên quan đến nghĩa vụ được Bên Bảo Lãnh bảo lãnh;
  - v. Tài khoản: (i) Bên Được Bảo Lãnh sẽ duy trì các Tài Khoản mở tại Bên Bảo Lãnh; và (ii) Bên Được Bảo Lãnh sẽ gửi và chuyển toàn bộ các giao dịch thanh toán giữa Bên Được Bảo Lãnh và Bên Nhận Bảo Lãnh và tất cả các khoản tiền khác mà Bên Được Bảo Lãnh có hoặc sẽ nhận được vào (các) Tài Khoản riêng mở tại Bên Bảo Lãnh.
  - vi. Chấp thuận và ủy quyền Bên Bảo Lãnh tự động trích tài khoản thanh toán của Bên Được Bảo Lãnh mở tại Bên Bảo Lãnh, tài khoản tiền gửi, tài khoản ký quỹ, rút tiền từ sổ tiết kiệm, chiết khấu Giấy tờ có giá của Bên Được Bảo Lãnh để thu gốc, lãi, phí liên quan, thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp Đồng này nếu đã được Bên Bảo Lãnh thông báo mà không chủ động chuyển tiền để thanh toán như quy định tại Điều 9;
  - vii. Gửi Thư Bảo Lãnh do Bên Bảo Lãnh phát hành cho Bên Nhận Bảo Lãnh sau khi nhận được từ Bên Bảo Lãnh (theo thỏa thuận);
  - viii. Trường hợp Bên Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh chấm dứt Hợp Đồng này trước thời hạn, chậm nhất vào ngày làm việc tiếp theo, Bên Được Bảo Lãnh phải thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của Bên Được Bảo Lãnh (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 Bên Được Bảo Lãnh;
  - viii. Thông báo chính xác cho Bên Bảo Lãnh số tiền đã nhận ứng trước của từng Bên Nhận Bảo Lãnh kể từ thời điểm Thư Bảo Lãnh có hiệu lực.

## **Điều 12. VI PHẠM VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

### **12.01 Sự Kiện Vi Phạm**

Bất kỳ sự kiện nào quy định dưới đây được coi là một sự kiện vi phạm (“**Sự Kiện Vi Phạm**”):



- (a) Thanh toán: Bên Được Bảo Lãnh không thanh toán Khoản Nợ nào theo như quy định tại Điều 9 và/hoặc bất kỳ nghĩa vụ tài chính khác đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này, Hợp Đồng Bảo Đảm.
- (b) Cam đoan, bảo đảm: Bất kỳ cam đoan, bảo đảm nào do Bên Được Bảo Lãnh đưa ra trong Hợp Đồng này bị sai lệch đáng kể tính từ ngày cam đoan, bảo đảm được đưa ra.
- (c) Chuyển đổi doanh nghiệp: Bên Được Bảo Lãnh thực hiện chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, cổ phần hoá doanh nghiệp (sau đây gọi tắt là chuyển đổi doanh nghiệp) mà không được Bên Bảo Lãnh chấp thuận trước bằng văn bản, hay không tuân theo các thủ tục theo yêu cầu của Bên Bảo Lãnh.
- (d) Phá sản, giải thể: (i) Bên Được Bảo Lãnh mất khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của mình; hoặc (ii) Bên Được Bảo Lãnh bị chủ nợ, đại diện công đoàn, đại diện người lao động hoặc bất kỳ tổ chức nào khác nộp đơn yêu cầu tòa án tuyên bố phá sản theo Luật phá sản; hoặc (iii) Bên Được Bảo Lãnh nộp đơn yêu cầu giải quyết việc tuyên bố phá sản theo Luật phá sản; (iv) Bên Được Bảo Lãnh ngừng hoặc đe dọa ngừng toàn bộ hoặc một phần đáng kể hoạt động của mình; hoặc (v) Bên Được Bảo Lãnh xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền được giải thể.
- (e) Thay đổi bất lợi đáng kể: Bất kỳ hành động hoặc sự kiện hoặc một chuỗi sự kiện nào xảy ra cho dù có liên quan hay không mà theo ý kiến của Bên Bảo Lãnh gần như chắc chắn sẽ gây ra thay đổi bất lợi đáng kể đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, khả năng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên Được Bảo Lãnh.
- (f) Thực hiện nghĩa vụ: Bên Được Bảo Lãnh không tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào được quy định trong Hợp Đồng này mà không thể khắc phục được hoặc không được khắc phục trong thời hạn mà Bên Bảo Lãnh yêu cầu.
- (g) Vi phạm chéo: (i) Bên Được Bảo Lãnh không thực hiện hoặc tuân thủ các nghĩa vụ theo bất kỳ thỏa thuận hoặc văn bản nào liên quan đến bất kỳ khoản nợ nào của Bên Được Bảo Lãnh và/ hoặc các bên có liên quan (trừ các khoản nợ đến hạn theo Hợp Đồng này); và/hoặc (ii) Bên Được Bảo Lãnh có dư nợ xấu tại các tổ chức tín dụng khác.

#### 12.02 Xử Lý Vi Phạm

Khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào, thì ngoài các quyền và hiện pháp khắc phục được phép theo các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan và Hợp Đồng này, Bên Bảo Lãnh có quyền áp dụng một hoặc tất cả các biện pháp khắc phục sau đây:

- (a) Tuyên bố chấm dứt việc phát hành các Thư Bảo Lãnh mới (nếu Bên Bảo Lãnh chưa phát hành hết Tổng số tiền bảo lãnh tại khoản 2.01);
- (b) Tự động trích tiền từ Tài Khoản hoặc bất kỳ tài khoản nào tại bất kỳ Chi nhánh nào của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam vào tài khoản ký quỹ của Bên Được Bảo Lãnh để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo các Thư Bảo Lãnh đã phát hành theo Hợp Đồng này; và/hoặc
- (c) Đại diện và nhân danh Bên Được Bảo Lãnh yêu cầu và/hoặc Lập lệnh chi và/hoặc Ủy nhiệm chi gửi các tổ chức tín dụng khác (bao gồm cả Chi nhánh của Tổ chức tín dụng đó) để trích tiền gửi từ tài khoản của Bên Được Bảo Lãnh tại tổ chức tín dụng đó về Tài Khoản để thu nợ theo quy định của Hợp Đồng này và/hoặc để chuyển tài khoản ký quỹ của Bên Được Bảo Lãnh để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên Bảo Lãnh theo các Thư Bảo Lãnh đã phát hành theo Hợp Đồng này.
- (d) Xử lý bất kỳ tài sản bảo đảm nào theo bất kỳ phương thức hoặc trình tự nào mà Bên Bảo Lãnh cho là thích hợp phù hợp với thỏa thuận tại Hợp Đồng Bảo Đảm.
- (e) Thực hiện bất kỳ thủ tục pháp lý hoặc phá sản nào để yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh thực hiện nghĩa vụ.



## **Điều 13. CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

### **13.01 Thông Báo**

(a) Trừ khi có quy định rõ ràng khác trong Hợp Đồng này, tất cả các thông báo và thông tin khác được đưa ra theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản bằng Tiếng Việt và được gửi đi bằng: (i) đường bưu điện, (ii) giao tận tay hoặc (iii) fax (và các bản gốc được gửi bằng đường bưu điện trong vòng hai (2) Ngày Làm Việc sau đó) theo địa chỉ được quy định tại phần giới thiệu của Hợp Đồng này.

(b) Bên Được Bảo Lãnh cam kết rằng Bên Được Bảo Lãnh/Người đại diện theo pháp luật của Bên Được Bảo Lãnh sẽ duy trì/có mặt tại địa chỉ nêu tại mục 13.01(a) hoặc địa chỉ khác được thông báo cho Bên Bảo Lãnh để nhận các thông tin thực hiện và giải quyết tranh chấp Hợp Đồng. Trường hợp Bên Được Bảo Lãnh/Người đại diện theo pháp luật của Bên Được Bảo Lãnh không duy trì/có mặt tại địa chỉ này liên tục ba mươi (30) ngày và không thông báo địa chỉ mới cho Bên Bảo Lãnh thì Bên Được Bảo Lãnh/Người đại diện theo pháp luật được coi là đầu địa chỉ, cố tình trốn tránh nghĩa vụ thực hiện (bao gồm cả nghĩa vụ trả nợ) Hợp Đồng. Khi đó, Bên Bảo Lãnh được quyền khởi kiện và đề nghị Toà án cấp có thẩm quyền thụ lý vụ án theo thủ tục chung và xét xử vắng mặt Bên Được Bảo Lãnh/Người đại diện theo pháp luật của Bên Được Bảo Lãnh mà không cần tiến hành bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác.

### **13.02 Sửa Đổi, Chấm Dứt**

Hợp Đồng này và bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này chỉ được sửa đổi, bổ sung hoặc chấm dứt khi có văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc chấm dứt có chữ ký của các bên tham gia Hợp Đồng này.

### **13.03 Chuyển Nhượng Hợp Đồng**

(a) Bên Bảo Lãnh có quyền chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và/hoặc nghĩa vụ của mình phát sinh từ Hợp Đồng này và Hợp Đồng Bảo Đảm cho bên thứ ba mà không cần phải có sự chấp thuận của Bên Được Bảo Lãnh, ngoại trừ nghĩa vụ thông báo về việc chuyển giao, chuyển nhượng.

(b) Bên Được Bảo Lãnh được quyền chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và/hoặc nghĩa vụ của mình phát sinh từ Hợp đồng này và Hợp Đồng Bảo Đảm khi được pháp luật cho phép và Bên Bảo Lãnh đồng ý trước bằng văn bản.

(c) Trong trường hợp chuyển giao, chuyển nhượng theo quy định pháp luật thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực bắt buộc đối với bên kế nhiệm, bên nhận chuyển nhượng, hoặc bên nhận chuyển giao được phép và những người kế nhiệm, người được chuyển giao, chuyển nhượng được hưởng các lợi ích theo Hợp Đồng này.

### **13.04 Tiết Lộ Thông Tin**

Bên Bảo Lãnh phải bảo mật bất kỳ thông tin nào được cung cấp bởi Bên Được Bảo Lãnh hoặc nhân danh Bên Được Bảo Lãnh, các thông tin liên quan tới Hợp Đồng này, các thông tin về tất cả các giao dịch, quan hệ tín dụng giữa Các Bên trừ trường hợp: (i) thông tin được công bố công khai mà không phải là hậu quả của việc Bên Bảo Lãnh vi phạm mục này; (ii) liên quan đến bất kỳ thủ tục tố tụng trọng tài hoặc thủ tục pháp lý nào; (iii) nếu được yêu cầu theo quy định của các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan; (iv) cung cấp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, cơ quan quản lý ngân hàng có thẩm quyền, cơ quan quản lý thuế có thẩm quyền hoặc cơ quan có thẩm quyền khác; (v) cung cấp cho các cơ quan kiểm toán thực hiện kiểm toán Bên Bảo Lãnh; (vi) cho các chuyên gia tư vấn, cố đồng của mình; (vii) cung cấp cho các Tổ chức/Cá nhân tiến hành thẩm định và cung cấp sản phẩm, dịch vụ, vốn cho Bên Bảo Lãnh với điều kiện các Tổ chức/Cá nhân đó đã thoả thuận bảo mật thông tin với Bên Bảo Lãnh; (viii) cung cấp cho các bên trong Hợp Đồng Bảo Đảm; và (ix) trong phạm vi được phép theo quy định tại Mục dưới đây; (x) Cung cấp cho tổ chức, cá nhân (bao gồm cả việc cung cấp thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng, trang thông tin của Bên Bảo Lãnh) nhằm phục vụ cho mục đích sau:

- Bán khoản nợ của Bên Được Bảo Lãnh theo Hợp Đồng;
- Xử lý tài sản bảo đảm, biện pháp bảo đảm theo các Hợp Đồng Bảo Đảm;



- Để thực hiện công việc theo ủy quyền của Bên Bảo Lãnh đối với việc quản lý và xử lý khoản nợ của Bên Được Bảo Lãnh theo Hợp Đồng;
- Thực hiện bất kỳ phương thức quản lý và xử lý khoản nợ của Bên Được Bảo Lãnh theo Hợp Đồng phù hợp với quy định pháp luật.

**13.05 Luật điều chỉnh, Cơ quan giải quyết tranh chấp**

- (a) Hợp Đồng này, các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này được giải thích, điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- (b) Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan tới Hợp Đồng này sẽ được giải quyết tại tòa án nơi Bên Bảo Lãnh đặt trụ sở.

**13.06 Số Bản Gốc**

Hợp Đồng này được lập thành 03 (ba) bản gốc có hiệu lực ngang nhau. Bên Bảo Lãnh giữ 02 (hai) bản gốc và Bên Được Bảo Lãnh giữ 01 (một) bản gốc.

**13.07 Hiệu Lực**

Hợp Đồng này có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ký Hợp Đồng đến khi nghĩa vụ bảo lãnh của toàn bộ các Thư bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh hết hiệu lực theo quy định tại Khoản 8.02 Điều 8 Hợp Đồng này (i) và mọi nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh đối với Bên Bảo Lãnh theo Hợp Đồng này đã hoàn thành (ii) hoặc có văn bản thay thế Hợp Đồng này hoặc (iii) nghĩa vụ theo toàn bộ các Thư Bảo Lãnh đã phát hành chấm dứt.

Đại diện Bên A 

Đại diện Bên B 



**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
*Trần Trọng Cường*

**Nguyễn Thị Mai Thu**  
Tổng giám đốc