

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----***-----

**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: MMD201912462723/TTBL/VCGP/TCB-TPX

Hôm nay, ngày 28 tháng 05 năm 2019, 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:	191 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Đại diện bởi:	GIÁM ĐỐC QUẢN LÝ KHỐI CHIẾN LƯỢC - KHỐI WB
Chức vụ:	Phạm Duy
Theo Quyết định số:	008/2019/QĐ-TCB ký ngày 13/02/2019 của Giám đốc Khối Ngân Hàng Bán Buôn – 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"	

Và

II. BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ XANH

Địa chỉ:	72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số ĐKKD	Giấy ĐKKD số 0305320043 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/11/2007
Đại diện bởi:	Ông Tạ Mỹ Bách
Chức vụ:	Giám đốc Kinh doanh 1
(Theo Giấy ủy quyền số 03/2018/GUQ-TGD-TPX ngày 12/10/2018)	

Sau đây gọi tắt là “Chủ Đầu Tư”

XÉT RÀNG:

Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh là Chủ Đầu Tư của Dự án Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park 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 Phường Long Bình và Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (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 bán 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.

DO VẬY, Các Bên thống nhất ký kết 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) (“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 sẽ phát hành bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai (đối với nghĩa vụ bàn giao nhà ở của Chủ Đầu Tư) cho Chủ Đầu Tư trong trường hợp Chủ Đầu Tư đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo Thỏa Thuận này và theo nội dung sau:

- 1.1. **Loại bảo lãnh:** Bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai (đối với nghĩa vụ bàn giao nhà ở 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 thuộc Dự Án (“**Bên Nhận Bảo Lãnh**” hoặc “**Bên Mua**”).
- 1.3. **Hình thức bảo lãnh:** Đối với mỗi căn nhà ở hình thành trong tương lai được Chủ Đầu Tư bán cho người mua nhà cụ thể, trên cơ sở đề nghị phát hành của Chủ Đầu Tư, Techcombank sẽ phát hành từng Thư bảo lãnh (“**Chứng Thư Bảo Lãnh**”) riêng rẽ, độc lập cho từng Bên Nhận Bảo Lãnh.
- 1.4. **Số tiền bảo lãnh:** Là số tiền mà Chủ Đầu Tư được phép nhận ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản và các khoản tiền khác mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo Hợp Đồng Mua Bán trong trường hợp Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở theo quy định trong Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (hoặc còn gọi là “**Nhà Ở**”) thuộc Dự Án (“**Hợp Đồng Mua Bán**”) và không vượt quá 70% giá Hợp Đồng Mua Bán.
Giá trị 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.
- 1.5. **Ngôn ngữ bảo lãnh:** Tiếng Việt. Trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài, thì Chứng 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.
- 1.6. **Phạm vi bảo lãnh:** Bảo lãnh đối với nghĩa vụ bàn giao của Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng Mua Bán các Nhà Ở thuộc các Tòa nhà thuộc Dự Án. Chi tiết các Tòa nhà được

Techcombank bảo lãnh sẽ được căn cứ theo tiến độ mở bán của Chủ Đầu Tư và theo thỏa thuận giữa các bên trong từng thời kỳ.

- 1.7. **Mục đích bảo lãnh:** Techcombank cam kết sẽ thanh toán cho Bên Nhận Bảo Lãnh trong trường hợp Chủ Đầu Tư không hoàn trả hoặc hoàn trả không đầy đủ khoản tiền ứng trước và các khoản thanh toán khác theo Hợp Đồng Mua Bán cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định tại từng Chứng Thư Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng Mua Bán dẫn đến việc Bên Nhận Bảo Lãnh thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán.
- 1.8. **Thời hạn có hiệu lực của Chứng 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 theo mẫu kèm theo Thỏa Thuận này; 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 được ghi trên Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở của Chủ Đầu Tư; hoặc
 - d) Chủ Đầu Tư đã thanh toán hết các Khoản Tiền Phải Hoàn Trả 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.
- 1.9. Sau thời điểm Chứng Thư Bảo Lãnh hết hiệu lực theo các trường hợp được quy định tại Điều 1.8 ở trên, Chứng Thư Bảo Lãnh sẽ tự động không còn giá trị cho dù bản gốc Chứng 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.

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 kèm Hợp đồng cấp 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 các tổ chức tín dụng khác tuân thủ theo quy định của pháp luật cho 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: 1% tính trên tổng số tiền bảo lãnh đối với bảo lãnh có duy trì hiệu lực qua 10 ngày kể từ ngày phát hành Chứng thư bảo lãnh. Phí bảo lãnh sẽ được Bên được bảo lãnh thanh toán cho Techcombank vào ngày 16 hàng tháng dựa trên Tổng số dư bảo lãnh phát sinh trong tháng liền kề trước đây
- 3.2. Cách thức xác định phí bảo lãnh:
Tương ứng với mỗi Chứng Thư Bảo Lãnh, tổng phí bảo lãnh được tính trên số tiền bảo lãnh tối đa (tương đương với 70% giá trị của Hợp Đồng Mua Bán) theo Chứng Thư Bảo Lãnh nhân (x) 1%.
- 3.3. Phí hủy bảo lãnh đối với các bảo lãnh hủy trong vòng 10 ngày kể từ ngày phát hành: 1.000.000 đồng/món hoặc theo mức phí khác được hai (2) bên 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 Điều 3.2.
- 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: $0,5\%/năm \times (\text{nhân}) \text{ tổng thời gian gia hạn} \times (\text{nhân}) \text{ giá trị Chứng Thư Bảo Lãnh được gia hạn}$.
- 3.5.3 **Sửa đổi khác:** 200.000 VNĐ/lần (như mức phí áp dụng cho các bảo lãnh khác của Tập Đoàn Vingroup – Công ty CP).

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.
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 Chứng 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 giá trị 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.

ĐIỀU 5. ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH BẢO LÃNH

Techcombank chỉ phát hành Chứng 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 của pháp luật về kinh doanh bất động sản; và
 - 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.
- 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 phải có văn bản xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc Chủ Đầu Tư đã thực hiện việc đăng ký mẫu Hợp đồng (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 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 Chứng 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 Chứng 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 bảo lãnh, quy định của Thỏa Thuận này và quy định của pháp luật để được Techcombank phát hành bảo lãnh.
 - f. Điều kiện về dòng tiền
 - (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, nếu có.

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 quy định trong Chứng Thư 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 kể từ 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 Chứng 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 kể từ 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 Chứng 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 kể từ 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 Chứng 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.

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(c) 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: Chủ Đầu Tư có trách nhiệm hoàn trả trong vòng 24 (hai mươi tư) giờ kể từ khi nhận được thông báo của Techcombank Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc mà Techcombank đã thực hiện trả thay. Trường hợp Chủ Đầu Tư không hoàn trả được ngay, Chủ Đầu Tư phải chịu lãi suất đối với Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc bằng lãi suất vay mà Techcombank đang áp dụng cho khách hàng mua nhà ở trong Dự Án tại thời điểm đó.
- 7.3. Thời hạn nhận nợ bắt buộc: được tính kể từ ngày Techcombank phải thực hiện nghĩa vụ trả thay theo Chứng Thư Bảo Lãnh cho đến ngày Chủ Đầu Tư thanh toán cho Techcombank đầy đủ số tiền mà Techcombank 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. 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, đồng thời Techcombank có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết khác theo quy định tại Điều 8.2.h của Thỏa Thuận này để thu hồi nợ.

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 Chứng Thư Bảo Lãnh và thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo đúng Chứng Thư Bảo Lãnh đã phát hành và Thỏa Thuận này.
- e. Được quyền điều chỉnh mức phí bảo lãnh, thu bổ sung phí bảo lãnh trong các trường hợp gia hạn/ tăng giá trị 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;
- 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;
 - (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 phung 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.

Trong mọi trường hợp, nếu Thỏa Thuận này chấm dứt thì các Chứng Thư Bảo Lãnh đã được phát hành vẫn có giá trị thực hiện và ràng buộc nghĩa vụ, quyền lợi giữa các bên liên quan cho đến thời điểm hết hiệu lực và các Bên vẫn phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ còn tồn đọng với nhau theo các Chứng Thư Bảo Lãnh này.

- g. 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 đã nhận ứng trước của các 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. Dùng mọi nguồn thu và tài sản của mình để thanh toán Số Tiền Nhận Nợ Bất Buộc của Chủ Đầu Tư với Techcombank trong trường hợp Techcombank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Chứng Thư Bảo Lãnh phù hợp với Thỏa Thuận này.
- f. Trong trường hợp Techcombank và/hoặc các Ngân hàng đồng bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Chứng Thư Bảo Lãnh đã phát hành, Chủ Đầu Tư cam kết và đồng ý rằng nhà ở hình thành trong tương lai – là đối tượng của Hợp Đồng Mua Bán hoặc 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.
- g. Trong trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh đã chấm dứt mọi nghĩa vụ theo Hợp Đồng Mua Bán với Chủ Đầu Tư theo quy định tại điểm e nêu trên, 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.
- h. Chủ Đầu Tư đồng ý để Techcombank tự động phong tỏa/tạm khóa và trích tài khoản của Chủ Đầu Tư tại Techcombank hoặc lập ủy nhiệm thu yêu cầu Techcombank mở tài khoản cho Chủ Đầu Tư trích tiền chuyển cho Techcombank để thu hồi Số Tiền Nhận Nợ Bất 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.
- i. **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 y của các hợp đồng mua bán đã được phát hành bảo lãnh trong tháng.
- v. 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 chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày làm việc cuối cùng của tháng.
- j. 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.
- k. 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. Tờng Chứng 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 Chứng Thư Bảo Lãnh đã hết theo quy định tại Điều 1.8 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 Chứng 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 Chứng 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 Chứng 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 Chứng Thư Bảo Lãnh Techcombank đã cấp đã chấm dứt hiệu lực theo quy định tại Điều 9.1 ở trên, 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 trong vòng 02 năm kể từ ngày ký và sẽ được gia hạn hàng năm nếu có sự thỏa thuận bằng văn bản của các bên. 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 Ngân Hàng đánh giá và xem xét việc gia hạn.
- 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

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



GIÁM ĐỐC QUẢN LÝ KHDN
CHIẾN LƯỢC - KHỐI WB
Phạm Duy

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



nh
Giám đốc Kinh doanh 1

TA MỸ BÁCH