

Số: 115/2025/IVBTL-VP

Hà Nội, ngày 07 tháng 07 năm 2025

**VĂN BẢN CAM KẾT PHÁT HÀNH THƯ BẢO LÃNH**

Căn cứ theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư là **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ**, mã số doanh nghiệp 0102702590 được cấp bởi Phòng Đăng ký kinh doanh số 02, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội ngày 12/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 09/06/2025, có địa chỉ đăng ký tại: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam về việc phát hành bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, căn cứ Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số **115/2025/TTCBL/IVBTL-VP ngày 07/07/2025** được ký bởi Chủ Đầu Tư và chúng tôi là **NGÂN HÀNG TNHH INDOVINA - CHI NHÁNH THIÊN LONG**, có trụ sở đăng ký tại: 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành Phố Hà Nội (Sau đây gọi tắt là “Ngân Hàng” hoặc “IVB”), Ngân Hàng cam kết sẽ phát hành thư bảo lãnh cho các bên mua, bên thuê mua (Sau đây gọi là “Bên Mua”) nhà ở thuộc dự án nêu trong Văn bản này mà Bên Mua lựa chọn hình thức mua, thuê mua có bảo lãnh ngân hàng theo các điều khoản và điều kiện sau đây:

- Dự án hoặc Phần Dự án được bảo lãnh là: **Các công trình tại ô đất TT39, TT40 thuộc dự án Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông (nay là phường Kiến Hưng), thành phố Hà Nội** theo các tài liệu bao gồm:
  - Quyết định số 1385/UBND-XD ngày 07/10/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây cũ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu đô thị mới Văn Phú, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội);
  - Quyết định 334/QĐ-UBND ngày 26/02/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây cũ về việc Thu hồi 756.017,2m<sup>2</sup> đất thuộc địa giới hành chính các xã Văn Khê, Kiến Hưng, Phú Lương và phường Hà Cầu, thành phố Hà Đông giao Công ty CP Đầu tư XD và KD nhà ở Quảng Ninh đầu tư xây dựng khu đô thị mới Văn Phú, thành phố Hà Đông (nay là Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội);
  - Quyết định 4825/QĐ-UBND ngày 16/09/2024 của UBND TP Hà Nội về việc Điều chỉnh bổ sung một số nội dung ghi tại Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 26/02/2007
  - Quyết định 1133 QĐ/UBND ngày 29/06/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây cũ - QĐ cho phép đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Văn Phú, thị xã Hà Đông Đông (nay là Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội) (giai đoạn 1)
  - Quyết định số 2230/QĐ-UBND ngày 29/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây cũ về việc thu hồi và chuyển đổi mục đích sử dụng 10.306m<sup>2</sup> đất đã giao Ban quản lý đầu tư xây dựng giao thông vận tải, xây dựng, dân dụng Hà Tây cũ, tại QĐ số 167/QĐ-UBND ngày 23/01/2006 của UBND tỉnh; giao Công ty CP Đầu tư XD và KD nhà ở Quảng Ninh bổ sung vào quỹ đất dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Văn Phú, thành phố Hà Đông Đông (nay là Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội) theo quy hoạch đã được phê duyệt.



- f. Quyết định 1048/QĐ/UBND ngày 20/06/2007 về việc Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu đô thị mới Văn Phú, thành phố Hà Đông Đông (nay là Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội)
- g. Quyết định 1206/QĐ/UBND ngày 12/07/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây cũ về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500;
- h. Thỏa thuận cấp nước số 122/CV/CTN ngày 31/07/2007 của Sở xây dựng Hà Tây cũ
- i. Quyết định 927/QĐ-UBND ngày 14/04/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây cũ về việc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 (lần 2)
- j. Thỏa thuận cam kết cấp nước đủ áp lực cho hệ thống PCCC số 35/CTN-KTDA ngày 16/02/2009 của Sở xây dựng Hà Nội, Công ty cấp nước Hà Nội.
- k. Giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC số 111/CNTD-PCCC ngày 31/03/2009 của Công an TP Hà Nội phòng CS PCCC.
- l. Thỏa thuận cấp điện số 3845/GF-ĐLHN ngày 13/05/2009 về việc Cấp điểm đầu điện trung áp của Tập đoàn điện lực Việt Nam Công ty Điện lực TP Hà Nội.
- m. Quyết định số 56/QĐ-STNMT ngày 27/01/2015 về việc Phê duyệt đề án bảo vệ môi trường chi tiết của UBND TP Hà Nội Sở tài nguyên và môi trường.
- n. Công văn số 846/SKHCN-QLCN ngày 23/09/2016 của UBND TP Hà Nội Sở khoa học và công nghệ về việc ý kiến thỏa thuận sơ bộ về phương án công nghệ Hạng mục Trạm XLNT dự án Khu đô thị Văn Phú – Hà Đông.
- o. Quyết định số 6525/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 của UBND TP Hà Nội về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết KĐT mới Văn Phú tại các ô đất quy hoạch ký hiệu X10,X13, HT01, tỉ lệ 1/500.
- p. Thỏa thuận cấp điện số 1353/PC HADONG – P04 của Tổng Công ty Điện lực TP Hà Nội Công ty Điện lực Hà Đông ngày 06/11/2018
- q. Công văn số 635/QHKT-PAKT-P1 ngày 01/01/2019 của UBND TP Hà Nội Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc chấp thuận phương án kiến trúc công trình.
- r. Công văn số 4309/QHKT-PAKT-HTKT-P1 ngày 05/08/2019 của UBND TP Hà Nội Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc chấp thuận phương án kiến trúc công trình
- s. Quyết định 5051 QĐ-UBND - QĐ ngày 13/09/2019 của UBND TP Hà Nội về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư.
- t. Văn bản số 11108/SXD-QLXD ngày 25/11/2019 UBND TP Hà Nội Sở xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39, TT40, trạm xử lý nước thải ngầm kết hợp cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01 thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông, Hà Nội.
- u. Công văn số 3667 SXD-QLXD ngày 13/05/2020 UBND TP Hà Nội Sở xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Gara để xe tại ô đất quy hoạch P1, nhà ở thấp tầng tại ô đất quy hoạch TT39, TT40, trạm xử lý nước thải ngầm kết hợp cảnh quan tại ô đất quy hoạch HT01 thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Văn Phú, quận Hà Đông, Hà Nội.

2. Hợp đồng mua bán/ thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được ký giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua (Sau đây gọi là “Hợp Đồng”) được ký kết phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan và đúng thẩm quyền, trong đó có quy định rõ: (i) Bên Mua lựa chọn mua/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo hình thức có bảo lãnh, (ii) Nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Mua khi Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết theo Hợp Đồng và (iii) Điều khoản thanh toán thể hiện rõ ràng toàn bộ các khoản tiền do Bên Mua thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng phải được nộp hoặc chuyển vào tài khoản thanh toán duy nhất của Chủ Đầu Tư mở tại Ngân Hàng và (iv) Các thay đổi về số tiền thanh toán, tiến độ thanh toán, phương thức thanh toán, tài khoản thanh toán và các cam kết liên quan đến việc trả tiền cho Bên Mua khi Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết trong Hợp Đồng chỉ có hiệu lực sau khi được Ngân Hàng chấp nhận bằng văn bản, (v) số tiền Bên Mua thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng không vượt quá tỷ lệ quy định của Luật kinh doanh bất động sản từng thời kỳ.
3. Nghĩa vụ được bảo lãnh là nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Mua, là số tiền mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Mua khi Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở đúng thời hạn đã cam kết tại Hợp Đồng, bao gồm số tiền Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước từ Bên Mua sau thời điểm Bên Mua đã nhận được thư bảo lãnh và các khoản tiền khác (nếu có) mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Mua theo Hợp Đồng. Số tiền bảo lãnh đối với từng Bên Mua sẽ được Ngân Hàng xác định cụ thể trong từng thư bảo lãnh cấp cho Bên Mua nhưng trong mọi trường hợp giá trị bảo lãnh của mỗi thư bảo lãnh cũng như tổng giá trị bảo lãnh của các thư bảo lãnh cấp cho Bên Mua không vượt quá tổng giá trị bảo lãnh mà Ngân Hàng cấp cho Chủ Đầu Tư theo Thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký
4. Chủ Đầu Tư tuân thủ quy định về xây dựng và kinh doanh bất động sản theo pháp luật hiện hành và đáp ứng đầy đủ các điều kiện bảo lãnh theo Thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký với Ngân Hàng.
5. Hồ sơ Bên Mua gửi cho Ngân Hàng để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải kèm theo thư bảo lãnh do Ngân Hàng phát hành cho Bên Mua và các hồ sơ cụ thể khác quy định trong thư bảo lãnh.
6. Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh này sẽ có hiệu lực theo Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số 115/2025/TTCBL/IVBTL-VP ngày 07/07/2025 ký kết thể hiện ở trang đính kèm và chấm dứt hiệu lực khi Ngân hàng hoàn thành việc phát hành thư bảo lãnh theo Thỏa thuận cấp bảo lãnh hoặc Thỏa thuận cấp bảo lãnh chấm dứt hiệu lực, tùy thuộc vào thời điểm nào xảy ra trước.
7. Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh này không có giá trị chuyển nhượng, góp vốn hoặc thế chấp, cầm cố hay dùng làm tài sản đảm bảo dưới bất kỳ hình thức nào.
8. Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh được phát hành một bản gốc duy nhất.
9. Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh này chịu sự điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.
10. Mọi tranh chấp liên quan đến Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh sẽ được đệ trình ra tòa án có thẩm quyền để giải quyết.

NGÂN HÀNG TNHH INDOVINA

CHI NHÁNH THIÊN LONG



GIÁM ĐỐC  
*Lê Minh Khuê*

**DANH SÁCH 32 LÔ ĐẤT PHÁT HÀNH BẢO LÃNH**

STT	Lô	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )
1	TT39-1	85,0	74,7	324,8
2	TT39-2	75,0	63,2	292,8
3	TT39-3	75,0	63,2	292,8
4	TT39-3A	75,0	63,2	292,8
5	TT39-5	75,0	84,2	292,8
6	TT39-6	75,0	63,2	292,8
7	TT39-6A	75,0	63,2	292,8
8	TT39-8	75,0	63,2	292,8
9	TT39-9	75,0	63,2	292,8
10	TT39-10	75,0	63,2	292,8
11	TT39-11	75,0	63,2	292,8
12	TT39-12	75,0	63,2	292,8
13	TT39-12A	75,0	63,2	292,8
14	TT40-1	60,8	54,7	251,5
15	TT40-2	58,8	52,5	240,5
16	TT40-3	56,6	50,1	233,6
17	TT40-3A	67,0	59,1	270,8
18	TT40-5	63,7	55,7	253,8
19	TT40-6	60,3	52,3	240,3
20	TT40-6A	57,3	49,3	228,3
21	TT40-8	90,3	74,9	339,0
22	TT40-9	77,0	64,2	291,3
23	TT40-10	70,7	58,5	267,7
24	TT40-11	70,4	61,1	279,6
25	TT40-12	75,0	63,2	292,8
26	TT40-12A	75,0	63,2	292,8
27	TT40-14	75,0	63,2	292,8
28	TT40-15	75,0	63,2	292,8
29	TT40-16	75,0	63,2	292,8
30	TT40-16A	75,0	63,2	292,8
31	TT40-18	75,0	63,2	292,8
32	TT40-19	75,0	63,2	292,8
<b>Tổng</b>		<b>2.318</b>	<b>1.971</b>	<b>9.078</b>