

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

THỎA THUẬN CẤP BẢO LÃNH

Số: 01.TTBL/VPB-VPI

Hôm nay, ngày 7/9/2022, tại, chúng tôi gồm:

▪ **Bên Bảo Lãnh: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng**

- Địa chỉ : Số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại : Fax:
- Đại diện theo ủy quyền: Ông/Bà: Chức vụ:
Sau đây gọi tắt là VPBank,

▪ **Bên Được Bảo Lãnh: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú - Invest**

- Địa chỉ trụ sở: Số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Mã số doanh nghiệp: 0102702590 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008 và các lần đăng ký sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.
- Điện thoại : Fax:
- Đại diện : Ông/Bà: Chức vụ:
theo Nghị quyết số ngày
Sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư,

XÉT RÀNG:

- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Văn Phú – Invest là Chủ đầu tư của Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (tên thương mại: “**Dự án tháp đôi Bắc Giang**”) (sau đây gọi tắt là “**Dự Án**”). Chủ đầu tư sẽ triển khai các đợt chào bán nhà ở hình thành tương lai thuộc Dự Án và có nhu cầu được VPBank phát hành bảo lãnh trong bán/cho thuê mua nhà ở hình thành tương lai theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Thông tư số 07/2015/TT-NHNN quy định về bảo lãnh ngân hàng của các Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và Thông tư 13/2017/TT-NHNN sửa đổi bổ sung Thông Tư 07/2015/TT-NHNN;
- VPBank là một trong các Ngân hàng thương mại được Ngân hàng Nhà nước cho phép thực hiện hoạt động bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai,

DO VẬY, Các Bên đã thỏa thuận và đồng ý ký kết Thỏa thuận cấp bảo lãnh (“Thỏa Thuận”) này với các nội dung như sau:

Điều 1. Nội Dung Bảo Lãnh

1. Bằng Thỏa thuận này, VPBank cam kết sẽ phát hành Bảo lãnh trong bán/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho Chủ đầu tư trong trường hợp Chủ đầu tư đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo Thỏa thuận này và theo các nội dung sau:
 - a) **Loại bảo lãnh:** Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.
 - b) **Bên nhận bảo lãnh:** Bên mua/Bên thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án, đã ký Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với Chủ đầu tư

đáp ứng các điều kiện nêu tại Điều 4 của Thỏa thuận này (sau đây Bên mua/Bên thuê mua được gọi tắt là “**Bên Mua**” và Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được gọi tắt là “**Hợp Đồng**”);

- c) **Hình thức bảo lãnh:** Trên cơ sở Thỏa Thuận cấp bảo lãnh này, khi VPBank nhận được hồ sơ đề nghị phát hành bảo lãnh của Chủ đầu tư, VPBank sẽ phát hành từng Thư bảo lãnh (“**Thư bảo lãnh**”) độc lập cho từng Bên Mua theo từng Hợp Đồng cụ thể. Thư bảo lãnh thực hiện theo mẫu quy định tại Phụ lục 02 của Thỏa Thuận này;
- d) **Ngôn ngữ bảo lãnh:** Thư bảo lãnh được lập bằng Tiếng Việt. Trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì Thư bảo lãnh sẽ được lập song ngữ Việt – Anh, trong đó quy định rõ nếu có sự mâu thuẫn giữa văn bản tiếng Việt và bản dịch tiếng Anh thì văn bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng;
- e) **Phạm vi bảo lãnh:** Bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với người mua nhà khi Chủ đầu tư không bàn giao nhà đúng tiến độ cam kết theo quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự Án;
- f) **Nghĩa vụ được bảo lãnh:** Bảo đảm nghĩa vụ hoàn lại toàn bộ số tiền mua nhà mà Bên Mua thực tế đã thanh toán cho Chủ đầu tư qua Tài khoản thanh toán số ~~1889.90~~ của Chủ đầu tư mở tại VPBank (“**Tài Khoản Chuyên Dùng**”) trong trường hợp Chủ đầu tư không hoàn trả hoặc hoàn trả không đầy đủ khoản tiền phải trả cho Bên Mua khi Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo thời hạn được ghi nhận trong Hợp Đồng dẫn đến việc Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng.
- g) **Số tiền bảo lãnh tối đa cho toàn bộ Dự Án: 500.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng). Tại mọi thời điểm, tổng số tiền VPBank cam kết thanh toán trên các Thư bảo lãnh đã phát hành và dư nợ do Chủ đầu tư nhận nợ bắt buộc từ việc VPBank thanh toán bảo lãnh không vượt quá Số tiền bảo lãnh tối đa này. Đồng thời tổng số dư nghĩa vụ tín dụng của Chủ đầu tư phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 01.CV/VPI-VPB ngày...18.../03.../2022; Hợp đồng cho vay hạn mức số 01.HDHM/VPI-VPB ngày...18.../03.../2022 và Thỏa thuận cấp bảo lãnh này không vượt quá 1.800.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn tám trăm tỷ đồng).
- h) **Số tiền bảo lãnh tối đa đối với từng Bên Mua** sẽ được quy định cụ thể tại từng Thư bảo lãnh và xác định theo nguyên tắc sau:
 - Số tiền bảo lãnh tối đa tại mọi thời điểm không được vượt quá tổng số tiền thanh toán theo Hợp Đồng mà Bên Mua đã thanh toán vào Tài Khoản Chuyên Dùng và không được vượt quá 70% giá trị Hợp Đồng.
 - Số tiền bảo lãnh sẽ được tự động giảm trừ tương ứng với số tiền mà VPBank và/hoặc Chủ đầu tư đã hoàn trả cho Bên Mua theo từng Hợp Đồng và/hoặc Thư bảo lãnh.

2. Phí bảo lãnh, thời điểm thanh toán phí, phương thức thu phí: Theo quy định của VPBank.

Điều 2. Quy trình phối hợp giữa Chủ đầu tư và VPBank

1. Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày ký kết Hợp Đồng với Bên Mua, Chủ đầu tư chuyển đến VPBank bản gốc Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh (theo mẫu tại Phụ lục 01) và các giấy tờ chứng minh nghĩa vụ bảo lãnh (bao gồm Hợp đồng mua bán/hợp đồng thuê mua đã ký có đóng dấu sao y bản chính của Chủ đầu tư, bản sao Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng đã có xác nhận của Chủ đầu tư,...). Nếu Chủ đầu tư, Bên Mua và hồ sơ đề nghị phát hành bảo lãnh hợp lệ, đáp ứng các điều kiện nêu tại Điều 4 dưới đây và VPBank có đủ điều kiện để cấp bảo lãnh cho Chủ đầu tư, VPBank sẽ phát hành và chuyển cho:

- a) Chủ đầu tư: 01 (một) bản sao Thư bảo lãnh theo mẫu nêu tại Phụ lục 02 và 01 (một) bản sao Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh đã có chấp thuận của VPBank; đồng thời
- b) Bên Mua: 01 (một) bản gốc Thư bảo lãnh theo mẫu nêu tại Phụ lục 02.

Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh của Chủ đầu tư sau khi được chấp thuận bởi VPBank và các Thư

bảo lãnh do VPBank phát hành sẽ cấu thành các phần không tách rời của Thỏa Thuận này.

2. Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho tổ chức/cá nhân khác (sau đây gọi tắt là "**Bên Mua Mới**"), quyền thụ hưởng Thư bảo lãnh của Bên Mua chỉ được tự động chuyển giao cho Bên Mua Mới khi Chủ đầu tư xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng ghi nhận Bên Mua Mới được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên Mua (Bên chuyển nhượng Hợp Đồng) và được coi là Bên Mua nhà ở theo đúng quy định của pháp luật; đồng thời Chủ đầu tư xác nhận về việc chuyển nhượng Thư bảo lãnh. Trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày ký vào Văn bản xác nhận chuyển nhượng, Chủ đầu tư có nghĩa vụ gửi lại cho VPBank các văn bản sau đây:

- a) Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng có nội dung, hình thức phù hợp theo quy định pháp luật đã được Chủ đầu tư xác nhận theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản (bản sao có đóng dấu của Chủ đầu tư);
- b) Bản sao Thư bảo lãnh đã có xác nhận chuyển nhượng của Chủ đầu tư tại phần Chuyển nhượng Thư bảo lãnh hoặc Văn bản xác nhận Chuyển nhượng Thư bảo lãnh theo mẫu đính kèm tại Phụ lục 03 của Thỏa Thuận này đã được ký, đóng dấu bởi Đại diện hợp pháp của Chủ đầu tư.

Sau khi nhận được hồ sơ, VPBank sẽ kiểm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục thay đổi thông tin của Người thụ hưởng (Bên nhận bảo lãnh) trên hệ thống của VPBank theo đúng quy định của VPBank.

3. Để có cơ sở ghi nhận số dư bảo lãnh của Chủ đầu tư tại VPBank, Các Bên thống nhất vào ngày15.....hàng tháng và ngày cuối cùng hàng tháng ("**Ngày thông báo**"), Chủ đầu tư sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho VPBank thông báo về số tiền đã nhận ứng trước mà Bên Mua đã thanh toán/chuyển cho Chủ đầu tư qua Tài Khoản Chuyển Dừng. Trường hợp Ngày thông báo trùng ngày nghỉ theo quy định của Chủ đầu tư, Ngày lễ, Tết theo quy định của pháp luật thì Chủ đầu tư sẽ phải gửi thông báo cho VPBank vào ngày làm việc tiếp theo. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền đã nhận ứng trước của các Bên Mua theo đúng thời gian đã thỏa thuận. Ngày thông báo có thể thay đổi theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Chủ đầu tư và VPBank.

Điều 3. Biện Pháp Bảo Đảm

1. Để bảo đảm cho việc thực hiện các nghĩa vụ của Chủ đầu tư theo Hợp đồng này, các Bên thống nhất áp dụng các biện pháp bảo đảm sau đây:
 - a) Thế chấp bằng Quyền tài sản phát sinh từ **Dự Án** thuộc sở hữu của Chủ đầu tư.
 - b) Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của **Dự Án** thuộc sở hữu của Chủ đầu tư.
 - c) Thế chấp bằng Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán/Hợp đồng cho thuê dài hạn tại **Dự Án** thuộc sở hữu của Chủ đầu tư.
 - d) Cầm cố bằng Trái Phiếu do VPBank đầu tư sơ cấp thuộc sở hữu của Chủ đầu tư được VPBank chấp thuận.
 - e) Các biện pháp, tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa VPBank với Chủ đầu tư và/hoặc Bên thứ ba (nếu có).
2. Chi tiết về các biện pháp và tài sản bảo đảm được thỏa thuận cụ thể trong các tài liệu sau đây được ký kết giữa VPBank với Chủ đầu tư và/hoặc các Bên liên quan: (i)) Hợp đồng thế chấp số ký ngày/...../.....; (ii) các Hợp đồng bảo đảm ký trong và/hoặc sau ngày phát sinh hiệu lực của Thỏa Thuận này; và (iii) các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế các Hợp đồng bảo đảm nêu trên.

Điều 4. Điều kiện phát hành Thư bảo lãnh

VPBank chỉ phát hành Thư bảo lãnh theo Thỏa Thuận này sau khi Chủ đầu tư và/hoặc Bên liên

quan (nếu có) đã thanh toán các khoản phí bảo lãnh, hoàn thiện tất cả các thủ tục về bảo lãnh, bảo đảm tín dụng theo yêu cầu của VPBank, đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

1. Điều kiện đối với Chủ đầu tư và Dự Án:

- a) Theo đánh giá của VPBank, Chủ đầu tư có khả năng thực hiện đúng tiến độ Dự Án và sử dụng số tiền ứng trước, các khoản tiền khác của Bên Mua đã trả cho Chủ đầu tư đúng mục đích; và
- b) Chủ đầu tư đã đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của VPBank; và
- c) Dự Án đã đáp ứng được các quy định pháp luật về việc đầu tư dự án xây dựng nhà ở; và
- d) Nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; và
- e) Chủ đầu tư đã cung cấp đầy đủ cho VPBank các hồ sơ, tài liệu chứng minh Chủ đầu tư, Dự Án đã đáp ứng đủ các điều kiện nêu trên.

2. Điều kiện đối với Hợp Đồng:

- a) Hợp Đồng phải có đầy đủ các nội dung chính theo quy định tại Điều 18 Luật kinh doanh BĐS năm 2014 đồng thời phải được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định;
- b) Hợp Đồng đã được ký kết một cách hợp pháp, hợp lệ bởi Chủ đầu tư và Bên Mua;
- c) Trong Hợp Đồng bắt buộc phải có nội dung sau:
 - (i) Chủ đầu tư có nghĩa vụ hoàn lại tiền cho Bên Mua khi Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo thời hạn đã cam kết với Bên Mua tại Hợp Đồng.
 - (ii) Mọi khoản tiền do Bên Mua thanh toán cho Chủ đầu tư theo Hợp Đồng phải được chuyển về Tài Khoản Chuyên Dùng nêu tại điểm f) Khoản 1 Điều 1 Thỏa Thuận này.
- d) Mọi thay đổi liên quan đến số tiền thanh toán, tiến độ thanh toán, phương thức thanh toán, tài khoản thanh toán và các cam kết liên quan đến nghĩa vụ hoàn lại tiền khi Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết với Bên Mua tại Hợp Đồng chỉ có hiệu lực khi VPBank chấp thuận bằng Văn bản. Đồng thời, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục sửa đổi Thư bảo lãnh phù hợp với nội dung thay đổi trong thời hạn ... ngày kể từ ngày có sự điều chỉnh Hợp Đồng nêu trên. VPBank chỉ có trách nhiệm đối với các thay đổi này theo Thư bảo lãnh sau khi đã phát hành Thư bảo lãnh sửa đổi/Thông báo sửa đổi dựa trên đề nghị của Chủ đầu tư.

3. Điều kiện đối với Bên Mua: Bên Mua là đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật.

4. Điều kiện khác: theo quy định của VPBank

Điều 5. Điều Kiện Thực Hiện Nghĩa Vụ Bảo Lãnh

1. VPBank sẽ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi Bên Mua đáp ứng các điều kiện quy định trong Thư bảo lãnh do VPBank phát hành. Các Bên thống nhất rằng nội dung chi tiết về các điều kiện để VPBank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh sẽ được quy định tại Thư bảo lãnh mà VPBank phát hành. Thư bảo lãnh là một bộ phận không tách rời của Thỏa Thuận này. Chủ đầu tư đồng ý rằng, VPBank có toàn quyền trong việc xác định tính phù hợp, đầy đủ của các hồ sơ, tài liệu do Bên Mua cung cấp so với yêu cầu của Thư bảo lãnh trước khi quyết định việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và không cần thông báo, lấy ý kiến hay bất kỳ chấp thuận nào từ Chủ đầu tư về các hồ sơ, tài liệu này.
2. Chủ đầu tư xác nhận rằng, việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của VPBank đối với Bên Mua không cần bất kỳ sự đồng ý/chấp thuận nào của Chủ đầu tư. Sau khi VPBank đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo đúng các điều kiện nêu trong Thư bảo lãnh, Chủ đầu tư không được từ chối nghĩa vụ nhận nợ và hoàn trả nợ cho VPBank vì bất cứ lý do gì.



3. Nghĩa vụ bảo lãnh của VPBank chỉ giới hạn trong phạm vi như được quy định trong Thư bảo lãnh do VPBank phát hành. VPBank không chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của các hồ sơ do Bên Mua cung cấp khi xem xét và quyết định thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Điều 6. Nhận Nợ Và Hoàn Trả Nợ

1. Trường hợp VPBank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, VPBank được quyền trích tiền ký quỹ, tiền trên tài khoản (có kỳ hạn, không kỳ hạn), giấy tờ có giá hoặc bất kỳ hình thức bảo đảm bằng tiền nào khác của Chủ đầu tư mở tại VPBank hoặc tại bất kỳ Tổ chức tín dụng nào khác để thanh toán cho Bên Mua. Nếu loại tiền được trích khác với loại tiền bảo lãnh thì áp dụng tỷ giá quy đổi ngoại tệ do VPBank xác định tại thời điểm trích tiền. Trường hợp không có những hình thức bảo đảm bằng tiền nêu trên hoặc số tiền này không đủ để VPBank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, VPBank sẽ thanh toán thay cho Chủ đầu tư phần còn thiếu và hạch toán nhận nợ bắt buộc cho Chủ đầu tư số tiền này. Chủ đầu tư đương nhiên nhận nợ vay đối với toàn bộ số tiền mà VPBank đã trả thay kể từ thời điểm VPBank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo từng Thư bảo lãnh.
2. Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn trả ngay trong ngày cho VPBank toàn bộ số tiền mà VPBank đã trả nợ thay cho Chủ đầu tư. Trường hợp Chủ đầu tư chưa hoàn trả, số tiền nhận nợ sẽ được coi là khoản vay bắt buộc của Chủ đầu tư tại VPBank, VPBank có quyền quyết định thời hạn cho vay bắt buộc, kỳ hạn trả nợ và lãi suất cho vay đối với khoản vay này. Lãi suất cho vay áp dụng đối với khoản vay của Chủ đầu tư bằng 150% lãi suất cho vay thông thường đang áp dụng đối với khoản vay có thời hạn tương ứng theo quy định của VPBank tại thời điểm Chủ đầu tư nhận nợ bắt buộc, lãi suất cho vay thông thường theo quy định tại Khoản này sẽ do VPBank quyết định. Chủ đầu tư cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo đúng yêu cầu của VPBank.
3. Không phụ thuộc vào các quy định khác của Thỏa Thuận này, sau khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Chủ đầu tư, VPBank có quyền áp dụng các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm hoặc áp dụng các chế tài theo quy định của Pháp luật và quy định của VPBank để thu hồi số tiền đã trả thay bao gồm cả nợ gốc, tiền lãi và các chi phí phát sinh từ việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Điều 7. Quyền Và Nghĩa Vụ Của VPBank

1. Quyền của VPBank:

- a) Có quyền từ chối đề nghị phát hành Thư bảo lãnh của Chủ đầu tư nếu Chủ đầu tư và/hoặc Bên liên quan (nếu có) không đáp ứng các điều kiện, thủ tục theo quy định của VPBank, của Thỏa Thuận này và của pháp luật và/hoặc VPBank không có đủ điều kiện để phát hành bảo lãnh cho Chủ đầu tư;
- b) Có quyền yêu cầu Chủ đầu tư cung cấp các báo cáo về tình hình hoạt động của Chủ đầu tư và các thông tin cần thiết có liên quan đến việc cấp bảo lãnh và thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh vào bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn hiệu lực của Thỏa Thuận này nếu thấy cần thiết;
- c) Có quyền kiểm tra, giám sát tình hình tài chính, tài sản của Chủ đầu tư vào bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn hiệu lực của Thỏa Thuận này;
- d) Thu các khoản phí và thu nợ (bao gồm nợ gốc, tiền lãi và các khoản chi phí phát sinh, trong trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thay Chủ đầu tư) đối với Chủ đầu tư theo đúng các điều khoản đã cam kết trong Thỏa Thuận này và quy định của VPBank;
- e) Có quyền tạm khóa toàn bộ các khoản tiền do các Bên Mua thanh toán ghi Có vào Tài Khoản Chuyên Dùng và chỉ giải tỏa khi Chủ đầu tư đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của VPBank hoặc để thực hiện thanh toán thay cho Chủ đầu tư theo các Thư bảo lãnh đã phát hành;
- f) Tự động tạm khóa bất kỳ khoản tiền nào và trích bất kỳ tài khoản nào của Chủ đầu tư mở tại VPBank hoặc tại Tổ chức tín dụng khác để thực hiện nghĩa vụ thanh toán bảo lãnh, thu phí và thu nợ. Trong trường hợp đồng tiền trong tài khoản được trích khác với đồng tiền thực thanh toán thì VPBank được quyền quy đổi theo tỷ giá do VPBank xác định tại thời điểm trích nợ;

- g) Từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi Thư bảo lãnh hết hiệu lực hoặc hồ sơ yêu cầu thanh toán không đáp ứng đủ các điều kiện quy định trong Thư bảo lãnh hoặc có bằng chứng chứng minh chứng từ xuất trình là giả mạo;
- h) Xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ phù hợp với các cam kết trong Thỏa Thuận này, Hợp đồng bảo đảm và các văn bản khác có liên quan mà các Bên đã ký kết để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ hoàn trả nợ;
- i) Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Thỏa Thuận này cho tổ chức tín dụng khác, trong trường hợp này Chủ đầu tư có nghĩa vụ ký kết các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền, nghĩa vụ theo yêu cầu của VPBank với điều kiện phải thông báo bằng văn bản trước ít nhất 05 ngày làm việc cho Chủ đầu tư;
- j) Khởi kiện theo quy định của pháp luật khi Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ cam kết;
- k) Có quyền sử dụng các thông tin về Chủ đầu tư và các khoản tín dụng của Chủ đầu tư bao gồm cả các thông tin từ các văn bản, các tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp; các Thỏa thuận, văn bản ký kết giữa Chủ đầu tư và VPBank để cung cấp cho các đơn vị có chức năng cung cấp dịch vụ thông tin tín dụng và/hoặc đánh giá tín nhiệm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, hoặc cung cấp cho các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật;
- l) VPBank được quyền tạm khóa 100% dòng tiền từ **Dự Án**, chỉ chấm dứt tạm khóa một phần/toàn bộ để thanh toán cho các mục đích sau khi Chủ đầu tư cung cấp được các hồ sơ chứng minh theo yêu cầu của VPBank và được VPBank chấp thuận.
- Thanh toán cho các chi phí hợp lý để thực hiện, vận hành Dự Án.
 - Thanh toán các khoản thuế của Dự Án.
 - Trả lại phần tiền đặt cọc/tiền thanh toán mua căn hộ/sàn thương mại khi người mua hủy Hợp đồng/thỏa thuận giao dịch mua bán. Tiền đặt cọc được trả lại trực tiếp vào tài khoản của Khách hàng. Chỉ trả lại tiền đặt cọc/tiền thanh toán khi có xác nhận của Chủ đầu tư và Khách hàng khi hủy, thanh lý Hợp đồng.
 - Để trả nợ/thanh toán các loại lãi, phí cho VPBank.
 - Để mua trái phiếu tại VPBank hoặc mở để mở Hợp đồng tiền gửi tại VPBank hoặc Chứng chỉ tiền gửi/Hợp đồng tiền gửi tại Công ty tài chính TNHH Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng SMBC. Trong trường hợp này, Chủ đầu tư phải hoàn thiện các thủ tục cầm cố/ thế chấp theo yêu cầu của Bên Ngân hàng. Bên Ngân hàng được quyền phong tỏa và chỉ giải tỏa để Chủ đầu tư sử dụng cho các mục đích nêu trên.

2. Nghĩa vụ của VPBank:

- a) Phát hành Thư bảo lãnh sau khi Chủ đầu tư hoàn tất các thủ tục, điều kiện theo Thỏa Thuận này và các quy định của VPBank về bảo lãnh;
- b) Giải tỏa các tài sản bảo đảm (nếu có) cho Chủ đầu tư và/hoặc Chủ tài sản sau khi Chủ đầu tư và/hoặc Chủ tài sản hoàn thành tất cả các nghĩa vụ với VPBank.
3. VPBank có các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Thỏa Thuận này và của pháp luật có liên quan.

Điều 8. Quyền Và Nghĩa Vụ Của Chủ đầu tư

1. Quyền của Chủ đầu tư:

- a) Yêu cầu VPBank phát hành Thư bảo lãnh sau khi Chủ đầu tư hoàn tất các thủ tục, điều kiện theo Thỏa Thuận này và các quy định của VPBank về bảo lãnh;
- b) Yêu cầu VPBank giải tỏa tài sản bảo đảm (nếu có) sau khi Chủ đầu tư hoàn thành tất cả các nghĩa vụ với VPBank.

2. Nghĩa vụ của Chủ đầu tư :

- a) Cung cấp đầy đủ, chính xác và trung thực các thông tin, hồ sơ, tài liệu liên quan đến giao dịch được bảo lãnh theo yêu cầu của VPBank và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin, tài liệu đã cung cấp;
- b) Chỉ được sử dụng tiền từ Tài Khoản Chuyên Dùng sau khi được VPBank giải tỏa cho mục đích phục vụ cho việc xây dựng, phát triển Dự Án hoặc mục đích khác được VPBank chấp thuận;
- c) Thực hiện đúng các cam kết tại Thỏa Thuận này và bồi thường cho VPBank toàn bộ thiệt hại phát sinh do không thực hiện đúng hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình được quy định tại Thỏa Thuận này;
- d) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn phí bảo lãnh và các loại phí khác (nếu có) theo Thỏa Thuận này và quy định của VPBank; nhận nợ và hoàn trả đầy đủ khoản tiền VPBank đã trả thay (bao gồm nợ gốc, tiền lãi và các chi phí phát sinh) trong trường hợp VPBank đã thực hiện thanh toán nghĩa vụ bảo lãnh;
- e) Chủ đầu tư có nghĩa vụ thông báo kịp thời cho VPBank toàn bộ các thay đổi liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ được bảo lãnh và/hoặc những thay đổi liên quan đến tài sản bảo đảm theo quy định của Thỏa Thuận này và/hoặc khi:
 - (i) Xảy ra các sự kiện nêu tại tiết (vi), (vii), (viii) điểm m) Khoản 2 Điều 8 Thỏa Thuận;
 - (ii) Chủ đầu tư đổi tên, địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ liên lạc của Chủ đầu tư;
 - (iii) Có các thay đổi liên quan đến Hợp Đồng mà không xin phải chấp thuận của VPBank theo đúng quy định tại Thỏa Thuận này.
- f) Không cản trở VPBank trong trường hợp VPBank thực hiện các biện pháp quy định tại Thỏa Thuận này, Hợp đồng bảo đảm và các văn bản liên quan mà các Bên đã ký kết để thu hồi nợ;
- g) Thực hiện các nghĩa vụ đối với Bên thứ ba trong trường hợp VPBank chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Thỏa Thuận này cho Bên thứ ba;
- h) Chịu sự kiểm tra, giám sát của VPBank về quá trình thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và báo cáo cho VPBank tình hình hoạt động có liên quan đến giao dịch bảo lãnh theo Thỏa Thuận này;
- i) Chủ đầu tư không được chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của mình theo Thỏa Thuận này cho Bên thứ ba, trừ trường hợp được VPBank đồng ý bằng văn bản;
- j) Tự nguyện vô điều kiện trong việc phối hợp với VPBank và các Bên liên quan trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm (nếu xảy ra);
- k) Đồng ý để VPBank tạm khóa, tự động trích tiền từ Tài Khoản Chuyên Dùng hoặc bất kỳ tài khoản thanh toán, các khoản tiền gửi (nếu có) của Chủ đầu tư tại VPBank để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo yêu cầu của Bên Mua và/hoặc thu hồi các khoản tiền mà Chủ đầu tư có nghĩa vụ trả cho VPBank theo Thỏa Thuận này hoặc các khoản tiền khác mà Chủ đầu tư có nghĩa vụ trả cho VPBank.
- l) Trong vòng 05 ngày làm việc sau khi bàn giao nhà cho Bên Mua, Chủ đầu tư có nghĩa vụ cung cấp cho VPBank 01 bản sao y công ty Biên bản bàn giao nhà ở thể hiện việc Chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ giao nhà. .
- m) Chủ đầu tư hoàn toàn đồng ý rằng, khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây, Chủ đầu tư sẽ không được VPBank tiếp tục cấp bảo lãnh, sẽ bị chấm dứt hạn mức bảo lãnh theo Thỏa Thuận này và phải thực hiện trả nợ trước hạn cho VPBank (nếu đã phát sinh dư nợ):
 - (i) VPBank không phát hành được Thư bảo lãnh do phát hiện ra Chủ đầu tư không đáp ứng đủ các điều kiện để phát hành Thư bảo lãnh;
 - (ii) Các hồ sơ, thông tin mà Chủ đầu tư cung cấp cho VPBank là không chính xác,

không trung thực.

- (iii) Theo quy định pháp luật hoặc yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (iv) Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo tiến độ đã ghi nhận trong Hợp Đồng đối với 01 Bên Mua trở lên cùng một thời điểm dẫn đến (các) Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng và VPBank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với các Bên Mua bị vi phạm này;
- (v) Chủ đầu tư vi phạm bất kỳ nghĩa vụ/cam kết nào quy định tại Thỏa Thuận này;
- (vi) Chủ đầu tư thực hiện việc thay đổi lớn bộ máy quản trị, điều hành, thay đổi cơ cấu sở hữu hoặc dùng phần lớn tài sản của mình để góp vốn, liên doanh, mua cổ phần; thực hiện việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, tạm ngừng kinh doanh, giải thể, phá sản doanh nghiệp;
- (vii) Tình hình tài chính, thu nhập, tài sản của Chủ đầu tư giảm sút mà theo đánh giá của Bên Ngân hàng là nghiêm trọng; phần lớn tài sản của Chủ đầu tư bị kê biên, phong tỏa, cầm giữ hoặc bị tranh chấp; Người đại diện theo pháp luật của Chủ đầu tư bị truy cứu trách nhiệm hình sự (bắt, khởi tố, truy tố, xét xử, chấp hành hình phạt tù...); Chủ đầu tư liên quan đến các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện mà Bên Ngân hàng nhận định là có thể dẫn đến việc Chủ đầu tư không có khả năng thực hiện nghĩa vụ cam kết với Bên Mua theo Hợp Đồng hoặc đối với VPBank;
- (viii) Các tài sản bảo đảm tiền vay bị mất, hư hỏng, giảm sút giá trị hoặc liên quan đến các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện mà VPBank nhận định là có khả năng phương hại đến quyền lợi của VPBank tại Thỏa Thuận này hoặc tại các Hợp đồng bảo đảm;

Trong các trường hợp nêu trên, Chủ đầu tư cam kết sẽ bồi thường cho VPBank đầy đủ các khoản chi phí giám định, định giá, thẩm định cấp tín dụng, phí luật sư và các chi phí phát sinh khác mà VPBank đã thanh toán và VPBank không cần cung cấp bất kỳ chứng từ chứng minh thiệt hại nào.

- n) Gửi thông báo chính xác về số tiền đã nhận ứng trước của Bên Mua theo đúng thời gian đã thỏa thuận với VPBank tại Thỏa thuận này.
- o) Có trách nhiệm gửi cho VPBank Hợp Đồng đã ký giữa Chủ đầu tư và Bên Mua theo thời hạn quy định tại Thỏa Thuận này.
- p) Định kỳ ngày 15 hàng tháng Chủ đầu tư cung cấp cho VPBank các hồ sơ sau:
 - Bản sao Hợp đồng đặt cọc/Hợp đồng mua bán căn hộ/Hợp đồng hợp tác kinh doanh/Hợp đồng kinh doanh.
 - Bản sao Sao kê tài khoản tại Ngân hàng khác đối với trường hợp có khách hàng thanh toán tiền về tài khoản Chủ đầu tư tại Ngân hàng khác.
 - Bản sao Phiếu thu tiền đối với thu tiền mặt.
 - Báo cáo bán hàng của tháng trước đó.
 - Báo cáo sản lượng tự kê của tháng trước đó.
- q) Định kỳ ngày 15 đầu tiên hàng quý Chủ đầu tư cung cấp cho VPBank các hồ sơ sau:
 - Báo cáo sản lượng có xác nhận của tư vấn giám sát của quý trước đó.
 - Báo cáo tiến độ thi công, giá trị đã đầu tư vào Dự Án của quý trước đó.
- r) Trường hợp Người mua nhà/đối tác muốn thanh toán theo Hợp đồng bằng hình thức tiền mặt (Chủ đầu tư tự thu) hoặc chuyển về tài khoản của Chủ đầu tư thì định kỳ ngày thứ 6 hàng tuần Chủ đầu tư phải chuyển toàn bộ số tiền thanh toán phát sinh trong tuần về Tài Khoản Chuyên Thu. Hàng tháng Chủ đầu tư cung cấp Bảng kê bán hàng để VPBank kiểm

tra đối chiếu dòng tiền này

3. Chủ đầu tư có các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại Thỏa Thuận này và theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Trao Đổi Thông Tin

1. Các thông báo, văn bản giao dịch giữa VPBank và Chủ đầu tư sẽ được gửi theo địa chỉ sau đây:

a) Đối với VPBank:

- Ông/Bà:, Chức vụ: – VPBank – Chi nhánh
- Địa chỉ:
- Email: Điện thoại:
- Fax:

b) Đối với Chủ đầu tư:

- Ông/Bà:, Chức vụ:
- Địa chỉ:
- Email: Điện thoại:
- Fax:

- c) Trường hợp Bên nào có sự thay đổi địa chỉ thì phải thông báo cho Bên kia bằng văn bản; nếu không thông báo thì Bên kia có quyền gửi văn bản theo địa chỉ cũ và mặc nhiên coi như Bên còn lại đã nhận được văn bản và nội dung các văn bản này có giá trị ràng buộc các Bên.

2. Văn bản thông báo, trao đổi thông tin liên quan đến Hợp đồng này được một Bên lập và gửi tới Bên kia sẽ được coi là đã được nhận bởi Bên kia vào thời điểm:

- a) Văn bản giấy được gửi trực tiếp tới người có liên quan tại địa chỉ nêu Khoản 1 Điều này này, hoặc
- b) Ngày làm việc liền sau ngày văn bản giấy được gửi bằng thư bảo đảm tới địa chỉ được nêu tại Khoản 1 Điều này, hoặc
- c) Vào ngày làm việc liền sau ngày văn bản được gửi bằng Fax tới số Fax được nêu tại phần đầu của Thỏa Thuận này và khi gửi Fax, máy Fax đã thông báo gửi và nhận thành công. Trường hợp gửi bằng Fax, các Bên phải ký kết Thỏa thuận giao dịch qua Fax theo đúng quy định của VPBank.

Điều 10. Hiệu Lực Và Thanh Lý Thỏa Thuận

1. Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký và hết hiệu lực trong các trường hợp sau:

- a) Chủ đầu tư thực hiện xong nghĩa vụ được bảo lãnh như quy định tại Điều 1 Thỏa Thuận này đối với Bên nhận bảo lãnh;
- b) Chủ đầu tư thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả nợ VPBank các khoản phí, nợ bắt buộc (bao gồm nợ gốc và lãi phát sinh), chi phí xử lý nợ (nếu có) và các chi phí khác phát sinh theo quy định tại Thỏa Thuận này trong trường hợp VPBank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Bên nhận bảo lãnh;
- c) Chủ đầu tư và Bên nhận bảo lãnh thỏa thuận hủy bỏ hoặc chấm dứt nghĩa vụ được bảo lãnh và Chủ đầu tư đã hoàn thành các nghĩa vụ phát sinh (nếu có) theo quy định của Thỏa Thuận này;
- d) Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các Bên hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Thỏa Thuận này đương nhiên được thanh lý khi xảy ra các trường hợp chấm dứt hiệu lực của



Thỏa Thuận nêu tại khoản 1 Điều này.

Điều 11. Luật Áp Dụng Và Giải Quyết Tranh Chấp

1. Thỏa Thuận này được điều chỉnh và giải thích theo quy định của pháp luật Việt Nam.
2. Các tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Thỏa Thuận này sẽ được các Chủ đầu tư bàn bạc xử lý trên tinh thần hợp tác, bình đẳng và tôn trọng lẫn nhau. Trường hợp các Bên không tự thỏa thuận được hoặc không muốn thỏa thuận với nhau, một trong các Bên có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật. Các Bên thống nhất rằng, địa chỉ của các Bên như nêu tại phần đầu của Thỏa Thuận này là địa chỉ được sử dụng để Tòa án xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật. Trường hợp Chủ đầu tư thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho VPBank bằng văn bản, thì được hiểu là Chủ đầu tư cố tình giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ và VPBank có quyền yêu cầu Tòa án thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Chủ đầu tư chấp nhận việc Tòa án xét xử vắng mặt Chủ đầu tư kể cả trường hợp không lấy được lời khai của Chủ đầu tư.

Điều 12. Điều Khoản Thi Hành

1. Mọi thay đổi đối với các nội dung của Thỏa Thuận này chỉ có hiệu lực khi được các Bên thỏa thuận bằng văn bản. Các văn bản này là bộ phận không tách rời của Thỏa Thuận.
2. Những vấn đề chưa được đề cập đến trong Thỏa Thuận này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.
3. Hai Bên đã đọc lại, nhất trí thông qua và cam kết thực hiện đúng các điều khoản ghi trong Thỏa Thuận này, nếu vi phạm phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.
4. Thỏa Thuận này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN VPBANK
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thu Hằng



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

☆☆☆

PHỤ LỤC 01 – MẪU ĐỀ NGHỊ PHÁT HÀNH BẢO LÃNH

(Đính kèm Thỏa thuận cấp bảo lãnh số: /20.../TTCBL/VPB- ký ngày .../.../.....)

1. Các Bên thống nhất Mẫu Đề nghị phát hành bảo lãnh có các nội dung như sau:

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

☆☆☆

ĐỀ NGHỊ PHÁT HÀNH BẢO LÃNH

Kính gửi: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VBank) - Chi nhánh/Phòng
Giao dịch

- Tên Khách hàng:
- Địa chỉ:
- GCN ĐKKD/ĐKDN số: do cấp ngày/...../....., thay
đổi lần thứ ngày .../.../.....
- Người đại diện: Chức vụ:
- Theo Văn bản ủy quyền số ngày/...../..... của (bỏ dòng này nếu
người ký là Đại diện theo pháp luật của Khách hàng)
- Điện thoại: Fax:
- Tài khoản số: tại:

Căn cứ vào Thỏa thuận cấp bảo lãnh số ký ngày .../.../... giữa Chúng tôi và
VPBank (“Thỏa thuận cấp bảo lãnh”), Chúng tôi (Bên được bảo lãnh) đề nghị
VPBank phát hành bảo lãnh với các nội dung như nêu tại Thỏa thuận cấp bảo lãnh và các
nội dung sau:

- a) Bên nhận bảo lãnh (ghi theo đúng thông tin Bên mua/thuê mua nêu trong Hợp đồng mua
bán/thuê mua):
- b) Thông tin Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua (tên, số, ngày ký, các bên ký kết Hợp
đồng): (“Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua”)
- c) Thông tin Căn hộ/Nhà ở là đối tượng của Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua (số/ tầng/
tòa nhà/số lô ...):
- d) Số tiền bảo lãnh⁴: Số tiền bảo lãnh tối đa trong trường hợp Bên nhận bảo lãnh thực hiện
quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua là: VND (Bằng
chữ:) nhưng tại mọi thời điểm không được vượt quá tổng số
tiền mua/thuê mua nhà mà thực tế Bên nhận bảo lãnh đã thanh toán vào Tài Khoản Chuyên
Dùng theo Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua và các khoản tiền khác theo Hợp đồng
mua bán/Hợp đồng thuê mua.

Các Bên thống nhất khoản tiền khác theo đề nghị bảo lãnh trên đây bao gồm các khoản tiền
..... theo Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua trong trường hợp Chúng tôi

⁴ Đơn vị soạn thảo lưu ý đọc kỹ hướng dẫn sử dụng mẫu biểu

không thực hiện bàn giao nhà ở theo thời hạn được ghi nhận tại Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua dẫn đến Bên nhận bảo lãnh thực hiện quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua.

- e) Thời điểm bàn giao Nhà cuối cùng theo Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua:
- f) Ngôn ngữ sử dụng trong Cam kết bảo lãnh:
- g) Hình thức của Cam kết bảo lãnh được phát hành: Thư bảo lãnh theo mẫu đính kèm theo Thỏa thuận cấp bảo lãnh.
- h) Biện pháp bảo đảm:

-Ký
quỹ:.....

- + Tài khoản ký quỹmở tại VPBank -.....
- + Đề nghị VPBank tự động trích số tiền ký quỹ từ tài khoản thanh toán số của Chúng tôi mở tại VPBank sang tài khoản ký quỹ nêu trên.
- + Khi phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, VPBank được quyền tự động trích toàn bộ tiền từ tài khoản ký quỹ nêu trên để thực hiện nghĩa vụ đối với Bên nhận bảo lãnh thay cho Chúng tôi.
- + Trừ trường hợp Chúng tôi và VPBank có thỏa thuận khác bằng văn bản, đề nghị VPBank tự động chuyển số tiền ký quỹ nêu trên vào tài khoản thanh toán số của Chúng tôi nếu hết thời hạn bảo lãnh nhưng VPBank không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hoặc Chúng tôi cung cấp được văn bản theo đó chứng minh rằng Chúng tôi đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ được bảo lãnh.

-Tài
sản bảo đảm khác:

- i) Phí bảo lãnh: Chúng tôi đồng ý tuân thủ vô điều kiện theo mức phí đã được ghi nhận trong Thỏa thuận cấp bảo lãnh.
- j) Giao Thư bảo lãnh: Sau khi phát hành Thư bảo lãnh, Thư bảo lãnh sẽ được giao cho Ông/Bà là Bên mua/Bên thuê mua, số CMND/HC/CCCD do cấp ngày tại
- k) Các tài liệu đính kèm (nếu có) gồm:

-
- l) Các nội dung khác: Theo Thỏa thuận cấp bảo lãnh sốký ngày .../.../..... giữa Chúng tôi và VPBank.

Chúng tôi cam kết thực hiện đầy đủ các yêu cầu, quy định của VPBank liên quan đến việc cấp bảo lãnh theo Đề nghị phát hành bảo lãnh này. Chúng tôi xác nhận rằng, Đề nghị phát hành bảo lãnh này và nội dung chấp thuận của VPBank dưới đây được coi là một phụ lục của Thỏa thuận cấp bảo lãnh số ký ngàygiữa Chúng tôi và VPBank và là một phần không tách rời của Thỏa thuận cấp bảo lãnh nêu trên, Phụ lục này ràng buộc đầy đủ quyền và nghĩa vụ của Chúng tôi với VPBank. Nếu nội dung chấp thuận của VPBank khác với nội dung mà Chúng tôi đề nghị thì nội dung chấp thuận của VPBank sẽ có giá trị áp dụng và được coi là thỏa thuận chính thức giữa Chúng tôi và VPBank, Chúng tôi chấp thuận và chịu ràng buộc nghĩa vụ với VPBank theo nội dung chấp thuận của VPBank.

....., ngày tháng năm 201..”

ĐẠI DIỆN KHÁCH HÀNG

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có))

PHẦN DÀNH CHO VPBANK

VPBANK – Chi nhánh chấp thuận bảo lãnh cho: với các nội dung sau:

1. Bên nhận bảo lãnh:
2. Số tiền bảo lãnh:
3. Mức phí:
4. Ký quỹ:
5. Tài sản bảo đảm khác:
6. Điều kiện kèm theo:
7. Các nội dung khác: Theo Thỏa thuận cấp bảo lãnh số ký ngày .../.../..... giữa và VPBank.

....., ngày tháng năm 201..

Người Đại Diện

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

2. Các nội dung khác chưa được ghi nhận tại Phụ lục này thực hiện theo đúng Thỏa thuận cấp bảo lãnh số: /20.../TTCBL/VPB- ký ngày .../.../.....



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
☆☆☆

PHỤ LỤC 02 – MẪU THƯ BẢO LÃNH

(Đính kèm Thỏa thuận cấp bảo lãnh số: /20.../TTCBL/VPB- ký ngày .../.../.....)

3. Các Bên thống nhất Mẫu Thư bảo lãnh có các nội dung như sau:

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
☆☆☆

Số: /20..../BL-VPB , ngày tháng năm 20....

THƯ BẢO LÃNH

Kính gửi:

Căn cứ

- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/06/2015 quy định về bảo lãnh ngân hàng, văn bản sửa đổi, bổ sung Thông tư số 07/2015/TT-NHNN (nếu có) và các quy định pháp luật có liên quan;
- Thỏa thuận cấp bảo lãnh số ký ngày .../.../..... giữa và

Chúng tôi, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh.....

Địa chỉ:

Sau đây gọi tắt là VPBank,

Với tư cách là Bên bảo lãnh, chúng tôi chấp thuận bảo lãnh với các nội dung sau đây:

1. **Bên được bảo lãnh: Công ty**

Địa chỉ:

GCN ĐKKD/ĐKDN sốdo..... cấp ngày/..../.....

Sau đây gọi tắt là “**Chủ đầu tư**”

2. **Bên nhận bảo lãnh: Công ty (Nếu Bên nhận bảo lãnh là tổ chức):**

Địa chỉ:

GCN ĐKKD/ĐKDN sốdo..... cấp ngày/..../.....

Ông/Bà: (Nếu Bên nhận bảo lãnh là cá nhân)

Địa chỉ:

CMND/HC/CCCD sốdo..... cấp ngày/..../.....

Sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”

3. **Nghĩa vụ được bảo lãnh⁵:** Bảo đảm nghĩa vụ hoàn lại toàn bộ số tiền mua/thuê mua nhà mà Bên Mua thực tế đã thanh toán cho Chủ đầu tư qua **Tài khoản thanh toán số** của **Chủ đầu tư mở tại VPBank – Chi nhánh** (sau đây gọi tắt là “**Tài Khoản Chuyên Dùng**”) trong trường hợp Chủ đầu tư không hoàn trả hoặc hoàn trả không đầy đủ khoản tiền

⁵ Đơn vị soạn thảo lưu ý đọc kỹ hướng dẫn sử dụng mẫu biểu

phải trả cho Bên Mua khi Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo thời hạn được ghi nhận tại **Hợp đồngsố.....ký ngày...../.../.....** giữa Bên Mua và Chủ đầu tư (sau đây gọi tắt là "**Hợp Đồng**") dẫn đến Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng.

4. Số tiền bảo lãnh⁶:

- a) Số tiền bảo lãnh tối đa trong trường hợp Bên Mua yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng là:.....VND (Bằng chữ:.....) nhưng tại mọi thời điểm không được vượt quá tổng số tiền thanh toán theo Hợp Đồng mà Bên Mua đã thanh toán vào Tài Khoản Chuyên Dùng nêu trên và không được vượt quá ... %⁷ giá trị Hợp Đồng.
- b) Đồng tiền sử dụng để thanh toán bảo lãnh là: VND.
- c) Số tiền bảo lãnh sẽ được tự động giảm trừ tương ứng với số tiền mà VPBank và/hoặc Chủ đầu tư đã hoàn trả cho Bên Mua theo Hợp Đồng và/hoặc Thư bảo lãnh này.

5. Điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh:

VPBank cam kết thanh toán cho Bên Mua số tiền tối đa bằng Số tiền bảo lãnh quy định tại Mục 4 nêu trên khi thỏa mãn tất cả các điều kiện dưới đây:

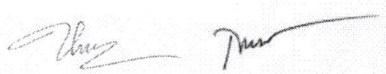
- a) Tất cả các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Chủ đầu tư theo Hợp Đồng đã được thanh toán/chuyển hoặc nộp vào Tài Khoản Chuyên Dùng; và
- b) Chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ bàn giao nhà theo đúng tiến độ quy định tại Hợp Đồng dẫn tới Bên Mua có quyền chấm dứt Hợp Đồng; và
- c) Chủ đầu tư không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản tiền phải trả cho Bên Mua trong thời hạn quy định tại Hợp Đồng do Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà như nêu tại điểm b) mục 5 này; và
- d) Bên Mua đang không vi phạm một trong các nghĩa vụ sau đây với Chủ đầu tư theo quy định tại Hợp Đồng:
 - Nghĩa vụ tài chính đến hạn;
 - Nghĩa vụ nhận bàn giao nhà theo thông báo nhận bàn giao nhà từ Chủ đầu tư; và
- e) VPBank đã nhận được đầy đủ các hồ sơ quy định tại Mục 6 dưới đây trước 16h00 ngày làm việc trong thời gian hiệu lực của Thư bảo lãnh tại địa chỉ của VPBank nêu tại phần đầu của Thư bảo lãnh này và sau thời hạn bàn giao nhà cuối cùng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng (ngày/.../.....).

6. Hồ sơ xuất trình khi yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh:

- a) Bản gốc Văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu hợp lệ bởi Bên Mua (nếu Bên Mua là tổ chức); và
- b) Hồ sơ về tư cách pháp lý của Bên Mua phù hợp với Hợp Đồng và Thư bảo lãnh này; và
- c) Bản gốc Thư bảo lãnh này; và
- d) Bản gốc/bản chính các hồ sơ, tài liệu chứng minh:
 - (i) Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo tiến độ và phải hoàn trả tiền theo quy định của Hợp Đồng, cụ thể:
 -
 -
 - (ii) Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đến hạn với Chủ đầu tư theo quy định của Hợp Đồng:

⁶ Đơn vị soạn thảo lưu ý đọc kỹ hướng dẫn sử dụng mẫu biểu

⁷ 50 hoặc 70, Đơn vị căn cứ vào Hướng dẫn để xác định.



-;
-; và
- e) Bản gốc văn bản của Bên Mua gửi Chủ đầu tư về việc chấm dứt Hợp Đồng và yêu cầu Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Chủ đầu tư theo Hợp Đồng; và
- f) Bản gốc Hợp Đồng; và
- g) Bản gốc Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng đã có xác nhận của Chủ đầu tư và các tài liệu khác theo quy định pháp luật thể hiện Bên nhận bảo lãnh là Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua và các tài liệu theo quy định Mục 9 của Thư bảo lãnh này (trong trường hợp Bên nhận bảo lãnh là Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng).

7. Luật áp dụng:

Thư bảo lãnh này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Thư bảo lãnh này sẽ được giải quyết bởi Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam.

8. Ngôn ngữ và xác thực Thư bảo lãnh:

- a) Thư bảo lãnh này được lập bằng tiếng Việt.
- b) Để kiểm tra tính xác thực của Thư bảo lãnh này, Bên Mua có thể thực hiện theo một trong các phương thức sau: (i) liên hệ với VPBank theo số điện thoại hoặc email nêu tại phần dưới Thư bảo lãnh này; (ii) gửi văn bản đề nghị xác thực Thư bảo lãnh tới VPBank theo địa chỉ nêu tại phần đầu Thư bảo lãnh này; (iii) tra cứu trên website của VPBank; (iv) các phương thức xác thực khác theo thông báo của VPBank từng thời kỳ.

9. Chuyển giao quyền thụ hưởng Thư bảo lãnh:

Quyền thụ hưởng Thư bảo lãnh của Bên Mua được tự động chuyển giao cho Bên thứ ba là Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng (Bên Mua Mới) khi Chủ đầu tư xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng ghi nhận Bên Mua Mới được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên Mua (Bên chuyển nhượng Hợp Đồng) và được coi là Bên mua nhà ở theo đúng quy định của pháp luật và Chủ đầu tư xác nhận về việc chuyển nhượng Thư bảo lãnh.

Thời điểm chuyển giao quyền thụ hưởng Thư bảo lãnh sẽ được ghi nhận tại phần “Chuyển nhượng Thư bảo lãnh” đính kèm Thư bảo lãnh này hoặc bằng Văn bản xác nhận chuyển nhượng theo mẫu của VPBank (áp dụng đối với lần chuyển nhượng thứ hai trở đi). Phần xác nhận hoặc Văn bản xác nhận của Chủ đầu tư phải được ký, đóng dấu bởi Đại diện hợp pháp của Chủ đầu tư.

10. Hiệu lực Thư bảo lãnh:

Thư bảo lãnh này được phát hành duy nhất một bản gốc, và có hiệu lực kể từ ngày phát hành cho đến khi xảy ra một các trường hợp sau đây (tùy theo trường hợp nào đến trước):

- a) Hết 24h ngày .../.../.....; hoặc
- b) Khi có bất kỳ khoản tiền thanh toán nào theo Hợp Đồng không được Bên Mua thanh toán/chuyển về/ nộp vào Tài Khoản Chuyên Dùng theo quy định tại Hợp Đồng; hoặc
- c) Ngày Chủ đầu tư và Bên Mua ký Biên bản bàn giao nhà ở thể hiện việc Chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ giao nhà; hoặc
- d) Hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày bàn giao được ghi trên Thông báo bàn giao nhà của Chủ đầu tư gửi Bên Mua mà Bên Mua không ký nhận bàn giao trên Biên bản bàn giao nhà ở; hoặc
- e) Chủ đầu tư đã thanh toán xong các khoản tiền phải hoàn trả cho Bên Mua theo Hợp Đồng; hoặc
- f) VPBank đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Thư bảo lãnh với Bên Mua; hoặc

25
 TỶ
 IN
 U
 IVES
 HÀ

- g) Hợp Đồng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu hoặc bị các Bên chấm dứt/ hủy bỏ vì các lý do khác ngoài lý do Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở; hoặc
- h) Đến ngày có hiệu lực của Quyết định cho phép chuyển nhượng Dự án (do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành) trong trường hợp Chủ đầu tư chuyển nhượng Dự án khi chưa được VPBank chấp thuận.

Đại Diện VPBank
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

☆☆☆

PHỤ LỤC 03 – MẪU VĂN BẢN XÁC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

(Đính kèm Thỏa thuận cấp bảo lãnh số: / 20.../TTCBL/VPB- ký ngày .../.../.....)

4. Các Bên thống nhất Mẫu Văn bản xác nhận chuyển nhượng có các nội dung như sau:

CHUYỂN NHƯỢNG THƯ BẢO LÃNH⁸

Căn cứ Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng số ký ngày/...../..... giữa và; Thỏa thuận cấp bảo lãnh số ký ngày .../.../..... giữa Công ty và VPBank

Kể từ ngày/.../.....⁹, quyền thụ hưởng Thư bảo lãnh Số: / /BL-VPB được chuyển giao cho:

Ông/bà/Công ty:.....

Số CMTND/ĐKKD:ngày cấp nơi cấp

Địa chỉ:

Xác nhận của Công ty(Chủ đầu tư)

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

5. Các nội dung khác chưa được ghi nhận tại Phụ lục này thực hiện theo đúng Thỏa thuận cấp bảo lãnh số: / 20.../TTCBL/VPB- ký ngày .../.../.....

6. Các nội dung khác chưa được ghi nhận tại Phụ lục này thực hiện theo đúng Thỏa thuận cấp bảo lãnh số: / 20.../TTCBL/VPB- ký ngày .../.../...

⁸ Áp dụng cho lần chuyển nhượng thứ 1, đối với các lần chuyển nhượng tiếp theo, Chủ đầu tư sẽ xác nhận bằng Văn bản xác nhận chuyển nhượng theo mẫu của VPBank

⁹ Ngày Chủ đầu tư xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng