



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

HỢP ĐỒNG CẤP BẢO LÃNH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI
Số:01/ 2020-HĐCBL/NHCT460- TOYOTAHUE

HỢP ĐỒNG CẤP BẢO LÃNH này ("**Hợp Đồng**") được lập tại trụ sở Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thừa Thiên Huế ngày 17 tháng 12 năm 2020 giữa và bởi:

(A) NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH THỪA THIÊN HUẾ với tư cách là Bên Bảo Lãnh.

Địa chỉ đăng ký : 02 Lê Quý Đôn, Phường Phú Hội, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
Điện thoại : 0234.3976666 Fax: 0234.3822869
Đại diện hợp pháp : **Ông Nguyễn Thanh Hà**
Chức vụ : **Giám Đốc**
(Theo văn bản ủy quyền số 1010/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 24/08/2020 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 TOYOTA HUẾ với tư cách là Bên Được Bảo Lãnh
Giấy CNĐKKD : 3301635376 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 19/10/2018 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 11/09/2020
Địa chỉ đăng ký : Lô C, Khu đô thị Phú Mỹ An, đường Tố Hữu, Phường An Đông, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
Điện thoại : 0234.6299696 Fax:
Đại diện hợp pháp : **Ông Trần Hữu Ngọc**
Chức vụ : **Chủ tịch hội đồng quản trị**

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/thuê mua nhà có quyền thụ hưởng bảo lãnh do Bên Bảo Lãnh phát hành, theo yêu cầu của Bên Được Bảo Lãnh

"**Hợp Đồng**" có nghĩa là Hợp đồng cấp bảo lãnh này, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.

"**Giấy Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh**" là văn bản của Bên Được Bảo Lãnh đề nghị Bên Bảo Lãnh phát hành Cam Kết Bảo Lãnh. Giấy Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh là phụ lục không tách rời của Hợp đồng này.

"**Thời hạn đề nghị phát hành Cam kết bảo lãnh**" có nghĩa là khoảng thời gian mà Bên được bảo lãnh được đề nghị Bên bảo lãnh phát hành Cam kết bảo lãnh theo quy định tại Hợp đồng này.

"**Hợp Đồng Cơ Sở**" có nghĩa là Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà dự án.

"**Bên mua/Bên thuê mua**" có nghĩa là Bên có quan hệ với mua bán/thuê mua nhà dự án. với Bên được bảo lãnh tại các Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà dự án cụ thể.



“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 đầu tư Tổ hợp thương mại, shophouse, chung cư thương mại Toyota Huế (ghi chi tiết về dự án)

1.02 Nguyên Tắc Áp Dụng Hợp Đồng

(a) Hợp Đồng Cấp Bảo Lãnh này được ký kết nhằm quy định những thỏa thuận điều chỉnh việc Bên bảo lãnh phát hành các Cam kết bảo lãnh cho nghĩa vụ hoàn trả tiền thanh toán nhà của Bên được bảo lãnh tại Dự án. Các nội dung tại Hợp đồng này được quy định chung cho tất cả các Cam kết bảo lãnh được phát hành theo Hợp đồng này.

(b) Hết Thời Hạn đề nghị phát hành Cam kết bảo lãnh của Hợp Đồng này, Bên Bảo Lãnh không có nghĩa vụ phải phát hành bất kỳ một Cam Kết Bảo Lãnh nào. Tuy nhiên các Cam Kết Bảo Lãnh đã phát hành theo Hợp Đồng này vẫn chịu sự điều chỉnh bởi Hợp Đồng này cho đến chấm dứt hiệu lực hoặc được tuyên bố một cách rõ ràng là chịu sự điều chỉnh bởi Hợp đồng cấp bảo lãnh khác.

Điều 2. TỔNG SỐ TIỀN BẢO LÃNH VÀ CAM KẾT 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 Cam Kết Bảo Lãnh bằng VNĐ với tổng số tiền cam kết bảo lãnh tối đa tại mọi thời điểm không vượt quá 100.000.000.000 Đồng Việt Nam (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng).

(b) Thời Hạn Đề Nghị Phát Hành Cam Kết Bảo Lãnh: Kể từ ngày ký kết Hợp đồng này đến hết ngày 31/03/2022.

2.02 Cam Kết Bảo Lãnh:

(a) Thời hạn hiệu lực được ghi trong từng Cam Kết Bảo Lãnh trên cơ sở đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh tại Giấy Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh:

Cam kết bảo lãnh có hiệu lực kể từ thời điểm khoản tiền thanh toán đầu tiên của hợp đồng mua bán/hợp đồng thuê mua theo thư bảo lãnh được ghi có vào tài khoản của Bên được bảo lãnh tại Bên bảo lãnh và hết hiệu lực tại thời điểm ít nhất sau 30 ngày kể từ ngày bàn giao nhà theo thỏa thuận.

(b) Giá Trị Bảo Lãnh được ghi trong từng Cam Kết Bảo Lãnh trên cơ sở đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh tại Giấy Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh cụ thể nhưng đảm bảo tổng số tiền của các Cam kết 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 là số tiền tối đa mà Bên Được Bảo Lãnh phải hoàn trả cho Bên mua trong trường hợp Bên Được Bảo Lãnh không bàn giao nhà ở theo quy định trong Hợp Đồng Cơ Sở, nhưng tối đa không vượt quá 70% giá trị Hợp Đồng Cơ Sở (gồm Giá bán nhà ở, không bao gồm kinh phí bảo trì).

(c) Loại bảo lãnh: Bảo lãnh cho nghĩa vụ hoàn trả tiền thanh toán nhà của Bên được bảo lãnh tại Dự án.

(d) Mẫu Cam Kết 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.

(e) Bên nhận bảo lãnh được xác định trên cơ sở đề nghị của Bên được bảo lãnh theo từng Giấy đề nghị phát hành bảo lãnh cụ thể.

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 Cam Kết Bảo Lãnh cụ thể. Đồng tiền sử dụng để trả phí bảo lãnh tương ứng với đồng tiền trong Cam Kết Bảo Lãnh, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

(b) Trong trường hợp Bên Bảo Lãnh tự động trích tài khoản tiền gửi 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 Mục Đích 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 mua/Bên thuê mua theo các Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà ở tại Dự án được ký kết giữa bên được bảo lãnh với các Bên mua/Bên thuê mua trong trường hợp Bên được bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà ở tại Dự án theo quy định tại các Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà ở tại Dự án.

Điều 3. PHÍ BẢO LÃNH:

Theo biểu phí của NHCT trong từng thời kỳ:

Phí bảo lãnh: 1.0%/năm (bao gồm VAT) căn cứ trên số dư bảo lãnh thực tế, tối thiểu là 1.000.000VNĐ (Bằng chữ: Một triệu đồng). Mức phí này có thể thay đổi tùy thuộc vào Quy định của Bên Bảo Lãnh trong từng thời kỳ hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh.

Điều 4. ĐIỀU KIỆN TIỀN QUYẾT ĐỂ PHÁT HÀNH CAM KẾT BẢO LÃNH

4.01 Điều Kiện Tiên Quyết

Bên Bảo Lãnh chỉ có nghĩa vụ phát hành Cam Kết Bảo Lãnh theo yêu cầu của Bên Được Bảo Lãnh trong Thời Hạn đề nghị phát hành Cam kết 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 đáp ứng;
- (b) Vào hoặc trước ngày phát hành Cam Kết Bảo Lãnh, Bên Được Bảo Lãnh chuyển 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 Giấy Đề Nghị Phát Hành Cam Kết 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 Cam kết bảo lãnh cụ thể theo các Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua các căn hộ 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 (căn hộ) thuộc dự án đủ điều kiện để bán/cho thuê.
 - Hợp đồng mua bán ký kết giữa Bên được bảo lãnh và Bên mua/Bên thuê mua nhà quy định: (i) Nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho bên mua khi đến thời hạn giao, nhận nhà đã cam kết nhưng chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho bên mua; (ii) Điều khoản về thời gian bàn giao nhà ở dự kiến; (iii) Điều khoản miễn trừ đối với Chủ đầu tư trong trường hợp Bên mua/Bên thuê mua không nhận bàn giao nhà ở theo quy định tại Hợp đồng mua bán hoặc Bên mua/Bên thuê mua đơn phương chấm dứt hợp đồng.
- (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 Cam kết bảo lãnh.

4.02. Quy định phối hợp giữa Bên Được Bảo Lãnh và Bên Bảo Lãnh:



(a) Trong thời hạn [10] ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà ở, Bên Được Bảo Lãnh phải gửi cho Bên Bảo Lãnh Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà ở, Giấy đề nghị phát hành Cam kết bảo lãnh kèm các hồ sơ theo quy định của Bên Bảo Lãnh.

(b) Trong thời hạn [5] ngày làm việc kể từ ngày nhận được Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà ở, Bên Bảo Lãnh căn cứ vào Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà ở và Hợp đồng này để xem xét phát hành các Cam kết bảo lãnh cụ thể cho Bên mua/Bên thuê mua.

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**").

Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ phát sinh theo hợp đồng này bao gồm các tài sản theo các Hợp đồng bảo đảm sau:

+ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 09/2019/HĐBĐ/NHCT460-TOYOTAHUE ngày 05/09/2019.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 10/2020/HĐBĐ/NHCT460-TOYOTAHUE-TSHTTL ngày 07/10/2020.

Điều 6. ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN NGHĨA VỤ BẢO LÃNH

Theo đề nghị của Bên Được Bảo Lãnh, Bên Bảo Lãnh cam kết không hủy ngang thanh toán cho Bên mua/Bên thuê mua trong phạm vi số tiền mà Bên mua/Bên thuê mua đã chuyển /nộp cho Bên Được Bảo Lãnh nhưng tối đa không vượt quá tổng số tiền là: 100.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng) khi nhận được yêu cầu thanh toán đầu tiên bằng văn bản của Bên mua/Bên thuê mua được ký bởi Bên mua/Bên thuê mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên mua/Bên thuê mua (nếu Bên mua/Bên thuê mua bao gồm từ 02 người trở lên, yêu cầu thanh toán phải có đầy đủ chữ ký của các thành viên) (trường hợp Bên mua/Bên thuê mua là cá nhân)/ Người đại diện hợp pháp theo pháp luật hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên mua/Bên thuê mua và đóng dấu (trường hợp Bên mua/Bên thuê mua là pháp nhân), thông báo rằng:

i. Bên mua/Bên thuê mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo quy định của Hợp Đồng nhưng Bên Được Bảo Lãnh đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo quy định của Hợp Đồng; và

ii. Bên Được Bảo Lãnh đã không hoàn trả/hoàn trả không đầy đủ khoản tiền Bên mua/Bên thuê mua đã thanh toán cho Bên Được Bảo Lãnh theo quy định của Hợp Đồng.

Bản gốc Văn bản yêu cầu thanh toán phải có xác nhận của cơ quan công chứng hoặc cơ quan có thẩm quyền tương đương về việc chữ ký trên văn bản là của Bên mua/Bên thuê mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên mua/Bên thuê mua (trường hợp Bên mua/Bên thuê mua là cá nhân)/ Người đại diện hợp pháp theo pháp luật hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên mua/Bên thuê mua (nếu Bên mua/Bên thuê mua là pháp nhân).

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

7.01. Định kỳ ngày **05** hàng tháng, Bên Được Bảo Lãnh thông báo tới Bên Bảo Lãnh về số tiền ứng trước đã nhận được từ các Bên mua/Bên thuê mua theo các Cam kết bảo lãnh mà Bên Bảo Lãnh đã phát hành. Thông báo nêu rõ về số tiền đã nhận được theo từng Bên mua/Bên thuê mua 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 cho Bên Bảo Lãnh số tiền đã nhận ứng trước của các Bên mua/Bên thuê mua theo đúng thời gian đã thỏa thuận tại Mục

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

8.01 Phát hành Thông báo Giám trừ 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 phát hành thông báo giám trừ nghĩa vụ bảo lãnh:

- (a) Bên Nhận bảo lãnh có văn bản xác nhận giám trừ nghĩa vụ bảo lãnh;
- (b) Bên Bảo Lãnh đã trả thay Bên Được Bảo Lãnh một phần giá trị bảo lãnh theo yêu cầu thanh toán của Bên nhận bảo lãnh;
- (c) Bên Được bảo lãnh hoàn trả tiền cho Bên nhận bảo lãnh theo quy định tại Hợp đồng cơ sở.
- (d) Các trường hợp giám trừ khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Được Bảo Lãnh và Bên Nhận Bảo Lãnh.]

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, Cam Kết Bảo Lãnh và được Bên Bảo Lãnh chấp nhận.
- (b) Bên Bảo Lãnh đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bảo lãnh theo cam kết bảo lãnh;
- (c) Bên Nhận Bảo Lãnh có văn bản huỷ bỏ hoặc văn bản không chấp nhận cam kết 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 Cam Kết Bảo Lãnh đã hết; hoặc Bên Bảo Lãnh nhận lại Cam Kết Bảo Lãnh gốc (Nếu Cam Kết 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) Cam Kết Bảo Lãnh 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.

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 Cam Kết 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 năm (05) 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 Cam Kết 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 để 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 9.01, 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. Các quyền khác với tư cách là Bên Bảo Lãnh theo quy định pháp luật.

v. Dừng phát hành cam kết bảo lãnh cho Bên Được Bảo Lãnh khi có các sự kiện vi phạm xảy ra.

(b) Nghĩa vụ của Bên Bảo Lãnh

i. Phát hành Cam Kết Bảo Lãnh trên cơ sở Giấy Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh của Bên Được Bảo Lãnh khi đáp ứng các điều kiện của Hợp Đồng này;

ii. 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 Cam Kết Bảo Lãnh, 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, thoả 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 tiền gửi số 110615655555 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) Không thay đổi nội dung mẫu Hợp đồng Cơ sở đã thống nhất với Bên bảo lãnh. Trường hợp có thay đổi về nội dung của Hợp đồng cơ sở so với mẫu ban đầu, Bên được bảo lãnh phải thông báo cho Bên bảo lãnh về những thay đổi này.

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 Cam Kết Bảo Lãnh theo Giấy Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh của Bên Được Bảo Lãnh khi đáp ứng đủ các điều kiện theo Hợp đồng này;
- ii. Yêu cầu Bên Bảo Lãnh giải toả một phần/toàn bộ số tiền bảo lãnh theo cam kết 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 cho 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, Phó giám đốc phụ trách kinh doanh, kế toán trưởng hoặc Giám đốc đơn vị phụ thuộc (trường hợp được Giám đốc đơn vị chính uỷ quyền);
 - 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, làm suy giảm khả năng thực hiện nghĩa vụ được Bên Bảo Lãnh bảo lãnh;
 - Thông tin chi tiết về việc đổi mới sắp xếp lại hoạt động kinh doanh của 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)
- 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.
- ii. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn Phí Bảo Lãnh cho Bên Bảo Lãnh theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này;
- iii. 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 ;
- iv. [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.]
- v. 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;

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 8 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, trừ khi việc chuyển đổi đó là để tuân theo các thủ tục hành chính.
- (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 biện 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 cấp bảo lãnh (nếu Bên Được Bảo Lãnh chưa sử dụng hết Số tiền được Bảo Lãnh);
- (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 Cam Kết 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 Điều 8 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 Cam Kết Bảo Lãnh đã phát hành theo Hợp Đồng này.
- (g) 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 thoả thuận tại Hợp Đồng Bảo Đảm.
- (H) 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 12.01(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 dấu 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

(a) 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 12.04 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, cổ đông 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 12.04 (b) dưới đây hoặc được Bên Được Bảo Lãnh chấp thuận.

(b) Bên Bảo Lãnh có thể tiết lộ cho bất kỳ Tổ Chức/Cá Nhân nào sẽ ký kết hoặc đã ký kết với Bên Bảo Lãnh hợp đồng chuyển nhượng, ủy thác góp vốn hoặc thoả thuận khác liên quan đến các Khoản Nợ/ Khoản bảo lãnh theo Hợp Đồng này các thông tin mà Bên Được Bảo Lãnh đã cung cấp hoặc bản sao Hợp Đồng này, Hợp Đồng Bảo Đảm và các tài liệu phát sinh trong quá trình thực hiện.

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 có thẩm quyền của Việt Nam.

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 ngày ký Hợp Đồng đến khi (i) có văn bản thay thế Hợp Đồng này hoặc (ii) các bên thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ được quy định trong Hợp Đồng này hoặc (iii) nghĩa vụ theo toàn bộ các Cam Kết Bảo Lãnh đã phát hành chấm dứt.

ĐẠI DIỆN BÊN A

(Ký tên/Đóng dấu nếu có)



NGUYỄN THANH HÀ

ĐẠI DIỆN BÊN B

(Ký tên/Đóng dấu)



**CHỦ TỊCH HĐQT
TRẦN HỮU NGỌC**