

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THỎA THUẬN CẤP BẢO LÃNH THEO HẠN MỨC

Số: KH1-210322/TTCBLHMNOHTTTL.HPI

Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức này (sau đây gọi là “**Thỏa Thuận**” hoặc “**Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh**”) được ký ngày 24/12/2021... tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch giữa các bên sau đây:

(A) BÊN BẢO LÃNH:

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH SỞ GIAO DỊCH

- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh số: 0100112437-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 10 ngày 23 tháng 04 năm 2020.
- Địa chỉ: Số 11 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội
- Điện thoại: 024.39368547 Fax: 024.38241395
- Người đại diện: *Dinh Phương Thu Hà* Chức vụ: Phó Giám đốc
Theo văn bản ủy quyền số 330/UQ-VCB-PC ngày 28/09/2021 của Chủ tịch HĐQT NHTMCP Ngoại thương Việt Nam ủy quyền ký kết hợp đồng kinh doanh – thương mại, dân sự cho Giám đốc NHTMCP ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch, và Văn bản ủy quyền số 102/UQ-SGD.QLNS&BGD ngày 28/09/2021 của Giám đốc NHTMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Sở Giao dịch cho Phó giám đốc
(trong Thỏa Thuận này gọi là “**Ngân Hàng**”).

và

(B) BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI PHÒNG INVEST

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0200725331 do Sở Kế hoạch đầu tư TP Hải Phòng cấp lần đầu ngày 27/12/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 29/06/2021
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô số 01/8B Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đồng Hải 1, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, Việt Nam
- Điện thoại: 0225.3556299 Fax:
- Người đại diện *Lưu Thái Đông* Chức vụ: *Tổng giám đốc*
(Theo Văn bản ủy quyền số: 1

Tài khoản đồng Việt Nam số: 2235668888 tại Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch.

(trong Thỏa Thuận này gọi là “**Chủ Đầu Tư**” và/hoặc “**Bên Được Bảo Lãnh**”).

Hai bên thống nhất ký Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này với các điều khoản như sau:

Điều 1: Giải thích từ ngữ

Trong Thỏa Thuận này, các từ ngữ/cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1. **Chủ Đầu Tư:** là Bên Được Bảo Lãnh có đủ điều kiện kinh doanh bất động sản và thực hiện đầu tư Dự Án phù hợp với quy định của pháp luật.
- 1.2. **Nhà Ở:** là nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án của Chủ Đầu Tư được Ngân Hàng bảo lãnh trong bán, cho thuê mua theo quy định của pháp luật.
- 1.3. **Bên Nhận Bảo Lãnh:** là cá nhân, tổ chức mua, thuê mua Nhà Ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án của Chủ Đầu Tư theo Hợp đồng mua/thuê mua Nhà Ở và có quyền thụ hưởng

bảo lãnh do Ngân Hàng phát hành. Bên Nhận Bảo Lãnh được xác định cụ thể tại từng Cam Kết Bảo Lãnh thực tế do Ngân Hàng phát hành theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này.

- 1.4. **Cam Kết Bảo Lãnh:** là văn bản do Ngân Hàng phát hành dưới hình thức thư bảo lãnh theo yêu cầu của Bên Được Bảo Lãnh tại từng Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh được Ngân Hàng chấp thuận trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh. Cam Kết Bảo Lãnh thực tế do Ngân Hàng phát hành theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này là một phần không tách rời của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này.
- 1.5. **Dự Án:** là dự án Đầu tư Khu phức hợp vương miện kim cương Hải Phòng – Diamond Crown Complex Hai Phong (được đổi tên từ Trung tâm thương mại đa chức năng Hải Phòng Plaza) tại địa điểm: Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường Đông Hải 1, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.
- 1.6. **Hạn Mức Bảo Lãnh:** là số tiền (số dư) bảo lãnh tối đa được duy trì trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh mà theo đó Bên Được Bảo Lãnh có quyền đề nghị và Ngân Hàng có quyền xem xét, quyết định phát hành Cam Kết Bảo Lãnh theo quy định cụ thể tại Điều 3 Thỏa Thuận này.
- 1.7. **Hợp Đồng Bảo Đảm:** là (các) hợp đồng, văn bản được quy định tại Điều 13 Thỏa Thuận này.
- 1.8. **Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở:** là thỏa thuận về việc mua bán/cho thuê mua Nhà Ở hình thành trong tương lai được ký giữa Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm.
- 1.9. **Ngày Hết Hạn Hoàn Lại:** là ngày cuối cùng mà Chủ Đầu Tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình với Bên Nhận Bảo Lãnh do Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở đúng tiến độ theo các thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
- 1.10. **Ngày Bàn Giao:** là ngày giao, nhận Nhà Ở do Chủ Đầu Tư cam kết và được xác định theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở
- 1.11. **Ngày Làm Việc:** là bất kỳ ngày nào, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ lễ, nghỉ tết và các ngày nghỉ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam và ngày mà (các) ngân hàng tại Việt Nam được phép hoặc bắt buộc phải đóng cửa theo quyết định của người/cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 1.12. **Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh:** là nghĩa vụ được quy định tại Điều 2 Thỏa Thuận này.
- 1.13. **Phí:** là toàn bộ số tiền phí Bên Được Bảo Lãnh phải trả cho Ngân Hàng phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Thỏa Thuận này (kể cả phí bảo lãnh, phí sửa đổi bổ sung Cam Kết Bảo Lãnh, điện phí, bưu phí và các phí khác phát sinh từ việc cấp bảo lãnh) theo mức phí và thời điểm thu phí được quy định tại Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng chấp thuận.
- 1.14. **Sự Kiện Bất Khả Kháng:** là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép bao gồm nhưng không giới hạn bởi các sự kiện do Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở và các sự kiện khác do pháp luật quy định.
- 1.15. **Sự Kiện Vi Phạm:** là các sự kiện được quy định tại Khoản 1 Điều 17 của Thỏa Thuận này.
- 1.16. **Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh:** là bất kỳ tài khoản nào (tài khoản thanh toán, tài khoản tiền gửi và các tài khoản khác) của Bên Được Bảo Lãnh và/hoặc đơn vị phụ thuộc của Bên Được Bảo Lãnh mở tại Ngân Hàng và/hoặc các đơn vị khác cùng hệ thống với Ngân Hàng.
- 1.17. **Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh:** là khoảng thời gian Bên Được Bảo Lãnh có quyền đề nghị Ngân Hàng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này và được quy định cụ thể tại Điều 4 Thỏa Thuận này.

- 1.18. **Trích Tiền (ghi Nợ):** là việc Ngân Hàng chủ động trích tiền (ghi Nợ) Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh để thanh toán các nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này (kể cả thanh toán theo yêu cầu của Bên Nhận Bảo Lãnh, lãi, Phí và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Thỏa Thuận này, Cam Kết Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng phát hành), hoặc thu hồi số tiền Ngân Hàng đã trả thay cho Bên Được Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 1.19. **Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh:** là văn bản do Bên Được Bảo Lãnh lập và ký theo mẫu của Ngân Hàng để đề nghị Ngân Hàng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh, bao gồm cả văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm. Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng chấp thuận là một phần không tách rời của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này.

Điều 2: Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh

- 2.1. Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh là nghĩa vụ hoàn lại số tiền đã nhận ứng trước và các khoản tiền khác (nếu có) của Chủ Đầu Tư do Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở đúng tiến độ đã cam kết cho Bên Nhận Bảo Lãnh mà không hoàn lại hoặc hoàn lại không đầy đủ số tiền đã nhận ứng trước và các khoản tiền khác (nếu có) theo Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở. Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh được xác định như sau¹:

- ☒ Số tiền mà Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước từ Bên Nhận Bảo Lãnh trong thời gian trước khi bàn giao Nhà Ở bao gồm khoản tiền đặt cọc ban đầu (nếu có) trước khi ký Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở và các khoản tiền thanh toán để mua/thuê mua Nhà Ở mà Bên Nhận Bảo Lãnh đã chuyển khoản, nộp tiền vào Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh theo đúng chỉ thị tại Cam Kết Bảo Lãnh nhưng không bao gồm phí bảo trì và các khoản tiền không nằm trong giá bán (như phí công chứng, lệ phí, phí môi giới, phí chuyển tiền...). Tổng số tiền Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước tối đa không vượt quá số tiền mà Chủ Đầu Tư được phép nhận ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh trước khi bàn giao Nhà Ở theo quy định của pháp luật.
- ☐ Các khoản tiền khác bao gồm tiền lãi, tiền phạt (nếu có) theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở phù hợp với quy định tại Thỏa Thuận này:
- Số tiền lãi theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở nhưng không quá 04 (bốn) tháng tính theo lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Ngân Hàng tại thời điểm Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh (trong trường hợp Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở có quy định tiền lãi và Ngân Hàng chấp thuận bảo lãnh nghĩa vụ tài chính bao gồm cả việc trả các khoản tiền lãi của Chủ Đầu Tư;
 - Số tiền phạt theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở nhưng không vượt quá 8% (tám phần trăm) giá trị phần nghĩa vụ Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở bị vi phạm (trong trường hợp Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở có thỏa thuận về phạt vi phạm và Ngân Hàng chấp thuận bảo lãnh nghĩa vụ tài chính bao gồm cả việc trả các khoản tiền phạt của Chủ Đầu Tư).

- 2.2. Nghĩa vụ bảo lãnh của Ngân Hàng được xác định tại thời điểm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh căn cứ phần nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư mà Chủ Đầu Tư chưa thực hiện với Bên Nhận Bảo

¹ Đánh dấu vào ô thích hợp và bỏ ô không thích hợp

Lãnh và trong mọi trường hợp không vượt quá số tiền bảo lãnh tối đa quy định trong Cam Kết Bảo Lãnh.

- 2.3. Ngân Hàng không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh trong trường hợp
- Chủ Đầu Tư đã bàn giao đúng thời hạn Nhà Ở đủ điều kiện nghiệm thu như thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở nhưng Bên Nhận Bảo Lãnh từ chối nhận bàn giao Nhà Ở.
 - Chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn bàn giao đã cam kết nhưng đã hoàn tiền đầy đủ cho Bên nhận bảo lãnh theo quy định tại hợp đồng mua/thuê mua nhà ở đã ký.

Điều 3: Hạn Mức Bảo Lãnh

- 3.1. Căn cứ vào các điều khoản và điều kiện của Thỏa Thuận này, Ngân Hàng đồng ý cấp cho Bên Được Bảo Lãnh một Hạn Mức Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này là:

- Bằng số: 2.085.000.000.000 VND
- Bằng chữ: Hai nghìn không trăm tám mươi lăm tỷ đồng.

Mục đích cấp Hạn Mức Bảo Lãnh:

Bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Khách hàng đối với người mua nhà ở của Dự án Khu phức hợp Vương miện Kim Cương Hải Phòng – tòa tháp chung cư 39 tầng trong trường hợp Chủ đầu tư không bàn giao nhà ở đúng tiến độ cho người mua ở và không hoàn trả hoặc hoàn trả không đầy đủ cho người mua nhà ở số tiền ứng trước và các khoản tiền khác theo hợp đồng mua nhà ở đã ký.

- 3.2. Đồng tiền ghi trên Cam Kết Bảo Lãnh và đồng tiền sử dụng thanh toán theo Cam Kết Bảo Lãnh là đồng tiền ghi trên Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng chấp thuận phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp Bên Được Bảo Lãnh đề nghị đồng tiền ghi trên Cam Kết Bảo Lãnh, đồng tiền sử dụng thanh toán theo Cam Kết Bảo Lãnh bằng nhiều đồng tiền khác nhau thì Ngân Hàng có quyền quy đổi trên danh nghĩa số dư bảo lãnh về một đồng tiền theo tỷ giá do Ngân Hàng công bố tại thời điểm quy đổi nhằm quản lý Hạn Mức Bảo Lãnh quy định tại Khoản 3.1 Điều này. Trường hợp đồng tiền sử dụng để thanh toán theo Cam Kết Bảo Lãnh là ngoại tệ thì việc thanh toán bằng ngoại tệ phải phù hợp với quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối tại thời điểm thanh toán.
- 3.3. Tại mọi thời điểm, tổng số dư bảo lãnh của Bên Được Bảo Lãnh không vượt quá Hạn Mức Bảo Lãnh quy định tại Khoản 3.1 Điều này.
- 3.4. Số tiền bảo lãnh tối đa của một Cam Kết Bảo Lãnh được xác định bằng nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư được Ngân Hàng bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh như quy định tại khoản 2.1 Điều 2 Thỏa Thuận này.

Điều 4: Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh

- ☒ Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh là: 42 tháng kể từ thời điểm ký hợp đồng cấp tín dụng nhưng không quá thời điểm Chủ đầu tư được phép bàn giao nhà ở.

Điều 5: Sử dụng Hạn Mức Bảo Lãnh

- 5.1. Trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh, Bên Được Bảo Lãnh có quyền đề nghị Ngân Hàng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh một hoặc nhiều lần kể từ khi Dự Án đủ điều kiện được bán/thuê mua theo quy định của pháp luật đến hết Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh. Quá Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh, nếu Bên Được Bảo Lãnh không đề nghị phát hành Cam Kết Bảo Lãnh hoặc tổng số tiền bảo lãnh đã phát hành theo (các) Cam Kết Bảo Lãnh nhỏ hơn Hạn Mức Bảo Lãnh tại khoản 3.1 Điều 3 Thỏa Thuận này thì Bên Được Bảo Lãnh không được tiếp tục đề nghị Ngân Hàng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

- 5.2. Mỗi lần sử dụng Hạn Mức Bảo Lãnh, Bên Được Bảo Lãnh gửi hồ sơ đề nghị phát hành bảo lãnh, có nội dung và hình thức đáp ứng yêu cầu của Ngân Hàng, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Bản gốc Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh, (ii) Bản sao Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở có xác nhận của Bên Được Bảo Lãnh và (iii) các tài liệu khác theo yêu cầu của Ngân Hàng.
- 5.3. Việc phát hành Cam Kết Bảo Lãnh cụ thể của Ngân Hàng được thực hiện trên cơ sở: (i) Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh, (ii) Thỏa Thuận này và (iii) Quy định của Ngân Hàng và các quy định có liên quan của pháp luật.

Điều 6: Thời hạn hiệu lực của Cam Kết Bảo Lãnh

- 6.1. Thời điểm bắt đầu hiệu lực: Theo quy định tại Cam Kết Bảo Lãnh thực tế Ngân Hàng phát hành phù hợp với quy định của pháp luật.
- 6.2. Thời điểm hết hiệu lực: Cam Kết Bảo Lãnh hết hiệu lực theo một trong các trường hợp dưới đây, tùy theo trường hợp nào đến trước:
- a) Vào một thời điểm cụ thể do Ngân Hàng xác định theo định dạng giờ, phút, ngày, tháng, năm; đảm bảo thời điểm đó không sớm hơn ngày thứ 30 kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở và không muộn hơn ngày thứ 30 kể từ Ngày Hết Hạn Hoàn Lại; hoặc
 - b) Đến hết 16h00 của ngày thứ 30 kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở nêu tại thông báo bàn giao Nhà Ở do Chủ Đầu Tư gửi cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở với điều kiện Chủ Đầu Tư phải xuất trình thông báo bàn giao Nhà Ở đến Ngân Hàng kèm biên lai chuyển phát hoặc biên bản giao nhận thông báo giữa Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh; hoặc
 - c) Ngay sau khi Ngân Hàng nhận được bản gốc một trong các văn bản sau:
 - i) Biên bản bàn giao Nhà Ở hoặc văn bản tương đương có chữ ký của người đại diện hợp pháp, đóng dấu (nếu có con dấu) của Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh, thể hiện Chủ Đầu Tư đã bàn giao Nhà Ở trước hoặc vào Ngày Bàn Giao; hoặc
 - ii) Thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở (trước khi bàn giao Nhà Ở) hoặc biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở (trước khi bàn giao Nhà Ở) có chữ ký, đóng dấu (nếu có con dấu) hợp lệ của Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc những người đại diện hợp pháp của Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh; hoặc
 - iii) Thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở (trước khi bàn giao Nhà Ở) do Bên Nhận Bảo Lãnh vi phạm Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở có chữ ký, đóng dấu (nếu có con dấu) của Chủ Đầu Tư kèm theo vi bằng có liên quan do thừa phát lại có thẩm quyền lập theo quy định của pháp luật; hoặc
 - iv) Văn bản xác nhận thanh toán hoặc văn bản/chứng từ tương đương thể hiện Chủ Đầu Tư đã hoàn lại đầy đủ cho Bên Nhận Bảo Lãnh (các) khoản tiền ứng trước/Chủ Đầu Tư đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định của Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
 - d) Ngay sau khi Ngân Hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Cam Kết Bảo Lãnh.

Điều 7: Hình thức phát hành Cam Kết Bảo Lãnh

Hình thức phát hành Cam Kết Bảo Lãnh là Thư bảo lãnh được quy định cụ thể tại Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng chấp thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 8: Điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh

- 8.1. Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi nhận được hồ sơ yêu cầu thanh toán phù hợp của Bên Nhận Bảo Lãnh trong thời gian làm việc của Ngân Hàng và trong thời hạn từ sau Ngày Hết Hạn Hoàn Lại cho đến trước hoặc chậm nhất vào thời điểm bảo lãnh hết hiệu lực.
- 8.2. Hồ sơ yêu cầu thanh toán tối thiểu bao gồm các văn bản sau:
- a) Bản gốc văn bản yêu cầu thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh đáp ứng các yêu cầu sau:
- i) Trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh là cá nhân: Bản gốc văn bản yêu cầu Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải do Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc người đại diện hợp pháp của Bên Nhận Bảo Lãnh ký và được công chứng/chứng thực bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh bao gồm từ hai cá nhân trở lên, văn bản yêu cầu Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải có đầy đủ chữ ký của từng cá nhân hoặc người đại diện hợp pháp của cá nhân đó. Trường hợp cá nhân là người nước ngoài, văn bản yêu cầu Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải được thực hiện thủ tục hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định của pháp luật và dịch sang tiếng Việt có công chứng (trường hợp lập bằng tiếng nước ngoài khác tiếng Anh) hoặc được ngân hàng của Bên Nhận Bảo Lãnh xác thực chữ ký qua điện SWIFT gửi đến Ngân Hàng.
 - ii) Trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh là pháp nhân: Bản gốc văn bản yêu cầu Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải do người đại diện hợp pháp ký và đóng dấu của pháp nhân đó (nếu có con dấu). Trường hợp không có con dấu, văn bản yêu cầu Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải được công chứng/chứng thực bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
 - iii) Nội dung văn bản yêu cầu Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải nêu rõ số tham chiếu của Cam Kết Bảo Lãnh do Ngân Hàng phát hành; số tiền Bên Nhận Bảo Lãnh yêu cầu Ngân Hàng thanh toán; phương thức nhận tiền bảo lãnh và xác nhận Bên Nhận Bảo Lãnh đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán với Chủ Đầu Tư theo đúng lịch trình thanh toán quy định tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở (bao gồm cả các văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung liên quan, nếu có, với điều kiện bản gốc các văn bản này được xuất trình đến Ngân Hàng và được Ngân Hàng chấp thuận) nhưng đến hết Ngày Bàn Giao Nhà Ở mà Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở cho Bên Nhận Bảo Lãnh, đồng thời đến hết Ngày Hết Hạn Hoàn Trả mà Chủ Đầu Tư không thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
- b) Bản gốc văn bản ủy quyền hợp pháp (trong trường hợp bản gốc văn bản yêu cầu Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh do người đại diện theo ủy quyền của Bên Nhận Bảo Lãnh ký) đáp ứng yêu cầu sau:
- i) Trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh là cá nhân, văn bản ủy quyền phải được công chứng/chứng thực bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Nếu cá nhân là người nước ngoài, văn bản ủy quyền phải được thực hiện thủ tục hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định của pháp luật và dịch sang tiếng Việt có công chứng (trường hợp lập bằng tiếng nước ngoài khác tiếng Anh).
 - ii) Trong trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh là pháp nhân, văn bản ủy quyền phải do người đại diện theo pháp luật ký và đóng dấu của pháp nhân đó (nếu có con dấu). Trường hợp không có con dấu, văn bản ủy quyền phải được công chứng/chứng thực bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- c) Bản gốc hoặc bản sao có công chứng/chứng thực hợp pháp của văn bản, giấy tờ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp/ban hành theo quy định của pháp luật, trong đó có nội dung xác định/chứng minh người đại diện theo pháp luật của Bên Nhận Bảo Lãnh (trong trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh là cá nhân và văn bản yêu cầu Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh do người đại diện theo pháp luật của Bên Nhận Bảo Lãnh ký).
- d) Bản gốc Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở hoặc bản sao Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở có chứng thực/công chứng hợp pháp bởi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và các văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung liên quan, nếu có.
- e) Bản sao văn bản đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở có chữ ký của người đại diện hợp pháp, đóng dấu (nếu có con dấu) của Bên Nhận Bảo Lãnh (trong trường hợp Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở quy định khi Bên Nhận Bảo Lãnh yêu cầu hoàn lại các khoản tiền ứng trước thì Bên Nhận Bảo Lãnh phải thực hiện đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở) hoặc biên bản thanh lý Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở có chữ ký của người đại diện hợp pháp, đóng dấu (nếu có con dấu) của Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh thể hiện việc thanh lý Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở do Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở trước hoặc vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở và Bên Nhận Bảo Lãnh được nhận lại khoản tiền ứng trước và các khoản tiền khác theo Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
- f) Bản gốc giấy chuyển tiền hoặc biên lai nộp tiền (liên giao cho khách hàng) tham chiếu đến ký hiệu Nhà Ở hoặc số Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở và có dấu xác nhận của tổ chức tín dụng thực hiện lệnh chuyển/nộp tiền; bản gốc biên lai thu tiền, hóa đơn giá trị gia tăng hoặc các giấy tờ tương đương do Chủ Đầu Tư phát hành, có chữ ký hợp lệ và đóng dấu (nếu có con dấu) và tham chiếu đến ký hiệu Nhà Ở hoặc số Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
- g) Bản gốc Cam Kết Bảo Lãnh do Ngân Hàng phát hành và bản gốc các sửa đổi, bổ sung Cam Kết Bảo Lãnh (nếu có).

Điều 9: Luật điều chỉnh Cam Kết Bảo Lãnh và ngôn ngữ sử dụng trong Cam Kết Bảo Lãnh

- 9.1. Luật điều chỉnh Cam Kết Bảo Lãnh là pháp luật Việt Nam.
- 9.2. Ngôn ngữ sử dụng trong Cam Kết Bảo Lãnh được quy định cụ thể tại từng Cam Kết Bảo Lãnh do Ngân Hàng phát hành theo yêu cầu của Bên Được Bảo Lãnh tại Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh và được Ngân Hàng chấp thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 10: Quyền và nghĩa vụ của Ngân Hàng

- 10.1. Chấp nhận hoặc từ chối yêu cầu phát hành Cam Kết Bảo Lãnh của Bên Được Bảo Lãnh nếu thấy không đủ điều kiện phát hành Cam Kết Bảo Lãnh hoặc yêu cầu phát hành Cam Kết Bảo Lãnh không phù hợp với quy định tại Thỏa Thuận này, quy định của Ngân Hàng và quy định của pháp luật.
- 10.2. Yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh cung cấp các tài liệu, thông tin có liên quan đến việc thẩm định bảo lãnh và tài sản bảo đảm (nếu có).
- 10.3. Yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác nếu thấy cần thiết. Thực hiện kiểm tra, giám sát tình hình tài chính của Bên Được Bảo Lãnh trong thời hạn hiệu lực của Thỏa Thuận này.
- 10.4. Chủ động Trích Tiền (ghi nợ) Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh vào bất kỳ thời điểm nào khi Ngân Hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 10.5. Định đoạt Nhà Ở hình thành trong tương lai tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở khi Ngân Hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh.

- 10.6. Thu Phí; áp dụng, điều chỉnh lãi suất, phí theo quy định của Ngân Hàng và quy định của pháp luật.
- 10.7. Từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi Cam Kết Bảo Lãnh hết hiệu lực hoặc hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh không đáp ứng đủ các điều kiện quy định trong Cam Kết Bảo Lãnh, hoặc có bằng chứng chứng minh chứng từ xuất trình là giả mạo.
- 10.8. Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi nhận được đầy đủ hồ sơ yêu cầu thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh phù hợp với điều kiện quy định tại Cam Kết Bảo Lãnh mà không cần thêm bất cứ chấp thuận nào của Bên Được Bảo Lãnh cũng như không có trách nhiệm xem xét bất kỳ phản đối hoặc yêu cầu nào khác của Bên Được Bảo Lãnh (nếu có). Để làm rõ, các bên thống nhất rằng, Bên Được Bảo Lãnh đồng ý việc Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trên cơ sở kiểm tra bề mặt hồ sơ yêu cầu thanh toán nhận được từ Bên Nhận Bảo Lãnh, kể cả trường hợp điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh có kèm theo chứng từ chứng minh vi phạm và các chứng từ khác thì Ngân Hàng cũng không có nghĩa vụ phải thẩm định và không phải chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, chính xác, trung thực và các nội dung khác của các chứng từ đó.
- 10.9. Hạch toán ghi nợ cho Bên Được Bảo Lãnh ngay khi thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh thực hiện hoàn trả số tiền mà Ngân Hàng đã trả thay theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 10.10. Hướng dẫn Bên Nhận Bảo Lãnh thực hiện kiểm tra và xác nhận tính xác thực của Cam Kết Bảo Lãnh. Để làm rõ, các bên thống nhất rằng, nếu Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc bất kỳ bên thứ ba nào sử dụng các thông tin liên quan đến Cam Kết Bảo Lãnh đã được bảo mật theo thỏa thuận của các bên để thực hiện giao dịch xác thực Cam Kết Bảo Lãnh tại Ngân Hàng, thì Ngân Hàng không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào phát sinh (nếu có) khi thực hiện giao dịch xác thực Cam Kết Bảo Lãnh.
- 10.11. Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài theo thỏa thuận tại Thỏa Thuận này phù hợp với quy định của pháp luật.
- 10.12. Xử lý tài sản bảo đảm (nếu có) theo thỏa thuận và quy định của pháp luật hoặc áp dụng các biện pháp cần thiết khác theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ trong trường hợp Ngân Hàng đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 10.13. Khởi kiện Bên Được Bảo Lãnh khi Bên Được Bảo Lãnh vi phạm nghĩa vụ đã cam kết theo Thỏa Thuận này.
- 10.14. Các quyền khác theo quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này và theo quy định của pháp luật.

Điều 11: Quyền và nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh

- 11.1. Phải cung cấp đầy đủ, chính xác và trung thực các thông tin, tài liệu liên quan đến Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin, tài liệu đã cung cấp cho Ngân Hàng.
- 11.2. Phải hoàn trả cho Ngân Hàng ngay trong ngày số tiền mà Ngân Hàng thực hiện trả thay cho Bên Được Bảo Lãnh và hoàn trả khoản nợ vay bắt buộc trong trường hợp phải nhận nợ vay bắt buộc bao gồm cả nợ gốc, nợ lãi và các chi phí phát sinh (nếu có) khi Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 11.3. Thông báo đầy đủ, kịp thời cho Ngân Hàng về việc mở tài khoản ở ngân hàng khác, việc đóng tài khoản ở Ngân Hàng và việc huy động vốn ở các tổ chức khác.
- 11.4. Chịu mọi rủi ro liên quan đến việc phát hành bảo lãnh theo quy định tại Thỏa Thuận này, bao gồm cả rủi ro về nội dung của Cam Kết Bảo Lãnh trong trường hợp Cam Kết Bảo Lãnh được phát hành theo mẫu của Ngân Hàng; chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính

xác số tiền đã nhận ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh theo đúng thời gian yêu cầu của Ngân hàng.

- 11.5. Ủy quyền/đồng ý việc Ngân Hàng được chủ động Trích Tiền (ghi Nợ) Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh vào bất kỳ thời điểm nào ngay khi Ngân Hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh hoặc thu hồi nợ theo quy định.
- 11.6. Đồng ý cho Ngân Hàng định đoạt Nhà Ở hình thành trong tương lai tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở khi Ngân Hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 11.7. Đồng ý cho Ngân Hàng được sử dụng và cung cấp các thông tin định danh/liên hệ và các thông tin khác liên quan đến giao dịch bảo lãnh của Bên Được Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh và/hoặc bên khác được Chủ Đầu Tư đồng ý với mục đích xác thực hoặc giải quyết các công việc liên quan đến giao dịch bảo lãnh phù hợp với Thỏa Thuận này, Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh.
- 11.8. Đồng ý rằng trong mọi trường hợp nếu Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc bất kỳ bên thứ ba nào bằng bất kỳ phương thức nào sử dụng các thông tin liên quan của Cam Kết Bảo Lãnh được Bên Được Bảo Lãnh cam kết bảo mật tại Thỏa Thuận này để thực hiện một giao dịch xác thực Cam Kết Bảo Lãnh với Ngân Hàng, Ngân Hàng không phải chịu trách nhiệm khi thực hiện giao dịch xác thực này và đó là giao dịch hợp lệ như được chính Bên Được Bảo Lãnh và/hoặc bất kỳ bên nào mà Bên Được Bảo Lãnh cho phép thực hiện.
- 11.9. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật và Thỏa Thuận này khi các bên liên quan chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 11.10. Chịu sự kiểm tra, giám sát của Ngân Hàng về quá trình thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh; có nghĩa vụ báo cáo tình hình hoạt động có liên quan đến giao dịch bảo lãnh cho Ngân Hàng.
- 11.11. Có nghĩa vụ phối hợp với Ngân Hàng và các bên liên quan trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm (nếu có).
- 11.12. Kiểm tra tính xác thực của Cam Kết Bảo Lãnh phù hợp với quy định của Ngân Hàng và quy định của pháp luật..
- 11.13. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này và theo quy định của pháp luật.

Điều 12: Phí bảo lãnh

- 12.1. Bên Được Bảo Lãnh phải trả Phí cho Ngân Hàng theo mức phí và thời điểm thu phí được quy định tại Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng chấp thuận
- 12.2. Bên Được Bảo Lãnh đồng ý việc Ngân Hàng chủ động Trích Tiền (ghi Nợ) Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh để thu Phí, trường hợp không đủ thì Bên Được Bảo Lãnh dùng các nguồn tiền khác để trả cho Ngân Hàng.

Điều 13: Biện pháp bảo đảm

- 13.1. Nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này được bảo đảm bằng (các) biện pháp bảo đảm và/hoặc Hợp Đồng Bảo Đảm sau:

☒ Tài sản số 1: Cầm cố tài sản là Tiền gửi có kỳ hạn tại Vietcombank theo Hợp đồng tiền gửi số 01/2021/HĐTGCKH/VCB-HPI ngày 06/10/2021 theo Hợp đồng cầm cố sổ dư tiền gửi có kỳ hạn số KH1-210257/TSBD.CRC ký ngày 06/10/2021 giữa Ngân Hàng và Khách hàng; Tài sản này được phép giải chấp tài sản khi khách hàng chấm dứt nghĩa vụ Bảo lãnh bảo đảm thực hiện dự án theo Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 12 ngày 28/09/2021.

☒ Tài sản số 2: Thế chấp Quyền sử dụng đất của khu đất thực hiện dự án (trừ phần sử

dụng chung) (áp dụng trong trường hợp KH vẫn đang giữ bản gốc GCN QSDĐ và chưa nộp lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh). Thời hạn hoàn thiện thủ tục bảo đảm tín dụng: Trước khi cấp tín dụng

☒ Tài sản số 3: Thế chấp Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án. Thời hạn hoàn thiện thủ tục bảo đảm tín dụng: Ngay sau khi nhận được GCN QSDĐ đất điều chỉnh nhưng không quá 03 tháng kể từ ngày tạm xuất/tạm giải chấp GCN QSDĐ (nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu) để điều chỉnh.

☒ Tài sản số 4: Thế chấp Toàn bộ Máy móc thiết bị và các động sản khác hình thành trong tương lai thuộc Dự án. Thời hạn hoàn thiện thủ tục bảo đảm tín dụng: Trước khi cấp tín dụng.

☒ Tài sản số 5: Biện pháp bảo đảm bổ sung là Bảo lãnh của Công ty CP Tập đoàn Vàng bạc đá quý Doji cho mọi nghĩa vụ nợ gốc, lãi và các chi phí khác của khách hàng với VCB. Việc phát hành bảo lãnh phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế tài chính (nếu có) của bên bảo lãnh. Thời hạn hoàn thiện thủ tục bảo đảm tín dụng: Trước khi cấp tín dụng.

☒ Tài sản số 6: Biện pháp bảo đảm bổ sung là thế chấp Quyền khai thác và lợi tức thu được của Dự án bao gồm nhưng không giới hạn bởi quyền thu tiền bán các căn hộ chung cư của Dự án, quyền thu tiền từ cho thuê diện tích sàn kinh doanh dịch vụ thương mại và các dịch vụ khác, quyền thụ hưởng các hợp đồng bảo hiểm và quyền thu tiền đối với các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh khai thác Dự án. Thời hạn hoàn thiện thủ tục bảo đảm tín dụng: Trước khi cấp tín dụng.

☒ Khuyến nghị: Biện pháp bảo đảm bổ sung là Số cổ phần thuộc sở hữu của Công ty mẹ (Công ty TNHH Đầu tư BĐS Dojiland) tại khách hàng, hoàn thành trước khi cấp tín dụng.

- 13.2. Bên Được Bảo Lãnh cam kết bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác khi Ngân Hàng có yêu cầu bằng văn bản.
- 13.3. Nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này còn có thể được bảo đảm bằng (các) biện pháp bảo đảm và/hoặc Hợp Đồng Bảo Đảm khác được xác lập trước và/hoặc cùng và/hoặc sau thời điểm ký Thỏa Thuận này giữa Ngân Hàng với Bên Được Bảo Lãnh/bên thứ ba có quy định hoặc dẫn chiếu đến nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này.

Điều 14: Thanh toán theo Cam Kết Bảo Lãnh và bắt buộc nhận nợ trả thay

- 14.1. Ngân Hàng chỉ chịu trách nhiệm thanh toán đối với số tiền trong phạm vi Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh tại Điều 2 của Thỏa Thuận này mà Bên Được Bảo Lãnh phải hoàn lại nhưng chưa hoàn lại cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định tại Hợp đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở mà thực tế Bên Nhận Bảo Lãnh đã chuyển vào Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh theo đúng chỉ thị thanh toán tại Cam Kết Bảo Lãnh do Ngân Hàng phát hành nhưng trong mọi trường hợp không vượt quá số tiền bảo lãnh tối đa quy định tại Cam Kết Bảo Lãnh.
- 14.2. Ngân Hàng sẽ thực hiện thanh toán cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh, trừ trường hợp phát sinh Sự Kiện Bất Khả Kháng tại Khoản 1.14 Điều 1 Thỏa Thuận này.
- 14.3. Bên Được Bảo Lãnh đồng ý và cam kết không hủy ngang rằng ngay lập tức khi Ngân Hàng phải thực hiện bất kỳ nghĩa vụ bảo lãnh nào theo Cam Kết Bảo Lãnh, Ngân Hàng được quyền mở một hoặc nhiều tài khoản tiền vay để hạch toán cho vay bắt buộc bằng cách ghi nợ vào (các) tài khoản tiền vay đó số tiền mà Ngân Hàng phải trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh thay cho Bên Được Bảo Lãnh. Đồng thời, Ngân Hàng gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Được Bảo Lãnh về việc đã trả thay cho Bên Được Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh có liên quan. Bên Được Bảo Lãnh có nghĩa vụ hoàn trả ngay đầy đủ số tiền Ngân Hàng đã trả thay.

- 14.4. Trường hợp Bên Được Bảo Lãnh chưa hoàn trả được ngay cho Ngân Hàng, bằng Thỏa Thuận này, Bên Được Bảo Lãnh đồng ý và cam kết không hủy ngang và vô điều kiện nhận nợ vay bắt buộc với thời hạn cho vay, kỳ hạn trả nợ do Ngân Hàng quyết định và chấp nhận mức lãi suất theo thông báo của Ngân Hàng tại thời điểm nhận nợ (không vượt quá 150% lãi suất cho vay thông thường của Ngân Hàng đang áp dụng đối với khoản vay có thời hạn tương ứng) tính từ thời điểm Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ trả thay cho đến khi Bên Được Bảo Lãnh thực tế thanh toán hết cho Ngân Hàng nợ gốc, nợ lãi, phí và các chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có). Chi tiết về khoản nợ theo thông báo bằng văn bản của Ngân Hàng gửi Bên Được Bảo Lãnh.
- 14.5. Thỏa Thuận này và (các) Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh của Bên Được Bảo Lãnh gửi đến Ngân Hàng được coi là giấy nhận nợ của Bên Được Bảo Lãnh với Ngân Hàng đối với số tiền mà Ngân Hàng đã trả thay.
- 14.6. Bên Được Bảo Lãnh ủy quyền/đồng ý/chấp thuận cho Ngân Hàng được chủ động Trích Tiền (ghi Nợ) trên Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh tại hệ thống Ngân Hàng và/hoặc thực hiện các biện pháp khác theo quy định của Ngân Hàng và pháp luật để thu nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản phải thu khác của Bên Được Bảo Lãnh phát sinh theo Thỏa Thuận này và (các) Cam Kết Bảo Lãnh.

Điều 15: Điều kiện cấp bảo lãnh Nhà Ở hình thành trong tương lai

15.1. Điều kiện cấp Hạn Mức Bảo Lãnh Nhà Ở hình thành trong tương lai bao gồm:

- a) Các điều kiện chung (áp dụng đối với tất cả các trường hợp): (i) Chủ Đầu Tư có tư cách pháp nhân và đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật; (ii) Dự Án đáp ứng đủ các yêu cầu về dự án bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật.
- b) Ngoài các điều kiện quy định tại điểm a khoản 15.1 Điều này, Chủ Đầu Tư còn phải đáp ứng thêm các điều kiện sau²:
- ☒ Điều kiện áp dụng trong trường hợp Chủ Đầu Tư vay vốn Ngân Hàng hoặc không vay vốn của bất kỳ tổ chức tín dụng nào để thực hiện Dự Án (Chủ Đầu Tư và Dự Án phải đáp ứng tất cả các điều kiện sau):
- (i) Chủ Đầu Tư và Dự Án đáp ứng điều kiện cấp tín dụng, cấp bảo lãnh theo quy định của Ngân Hàng.
- (ii) Chủ Đầu Tư mở Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh tại Ngân Hàng để tiếp nhận các nguồn thu từ Dự Án phát sinh từ việc bán, cho thuê mua Nhà Ở được Ngân Hàng bảo lãnh (bao gồm tiền thu từ bán/cho thuê mua Nhà Ở) trong suốt thời gian Ngân Hàng cấp bảo lãnh và thực hiện các khoản chi để thanh toán các chi phí thuộc Dự Án, trả nợ cho Ngân Hàng/các tổ chức tín dụng đồng tài trợ hoặc cho các mục đích khác được Ngân Hàng chấp thuận.
- (iii) Các điều kiện khác theo chính sách/định hướng tín dụng đối với ngành bất động sản của Ngân Hàng trong từng thời kỳ.
- ☒ Điều kiện áp dụng trong trường hợp Bên Được Bảo Lãnh vay vốn của tổ chức tín dụng khác để thực hiện Dự Án:
- (i) Tổ chức tín dụng khác Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam (bao gồm tổ chức tín dụng Việt Nam, đơn vị ngân hàng nước ngoài, tổ chức tín dụng ở nước ngoài) phát hành bảo lãnh đối ứng cho Ngân Hàng để đề nghị Ngân Hàng phát hành bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai cho Chủ Đầu Tư và Dự Án; hoặc

² Đánh dấu vào ô thích hợp và bỏ ô không thích hợp

- (ii) Hạn mức bảo lãnh được bảo đảm đầy đủ (tỷ lệ bảo đảm từ 100% trở lên) bằng tài sản có tính thanh khoản cao.

c) Các điều kiện tín dụng:

c1) Điều kiện tiên quyết trước khi ký Thỏa thuận này (điều kiện tín dụng trọng yếu):

Khách hàng cung cấp các văn bản của cấp có thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy định nội bộ chấp thuận/phê duyệt:

- Chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt dự án đầu tư; tổng mức đầu tư dự án;
- Cấp có thẩm quyền của Khách hàng chấp thuận thông qua hợp đồng vay vốn, tài sản bảo đảm cho Vietcombank;
- Giao người có thẩm quyền ký Hợp đồng cấp tín dụng/cho vay, Hợp đồng thế chấp/ bảo đảm và các văn kiện tín dụng khác của Khách hàng/ bên bảo đảm (nếu có).

c2) Điều kiện kèm theo (điều kiện tín dụng trọng yếu):

(i) Thủ tục pháp lý:

Khách hàng cung cấp các văn bản sau đây ngay sau khi được cấp bởi cơ quan có thẩm quyền: Công văn của Sở xây dựng v/v khối chung cư 39 tầng thuộc dự án Khu phức hợp Vương miện Kim Cương Hải Phòng đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật.

(ii) Thủ tục bảo đảm tín dụng

Trong vòng 12 tháng kể từ ngày Khách hàng hoàn thành việc đầu tư khối khách sạn nhưng không muộn hơn ngày 30/06/2026, Ngân hàng phối hợp với Khách hàng thực hiện các thủ tục đăng ký biến động tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật và/hoặc đăng ký GDBĐ cùng lúc với đăng ký biến động tài sản gắn liền với đất.

(iii) Nguồn trả nợ:

Khách hàng cam kết và thực hiện sử dụng toàn bộ dòng tiền Dự án để thanh toán đầy đủ nợ gốc, lãi, phí (nếu có) đúng hạn cho VCB. Trường hợp nguồn thu từ Dự án không đủ trả nợ vay cho VCB, Khách hàng cam kết và thực hiện sử dụng các nguồn thu hợp pháp khác để đảm bảo trả nợ đầy đủ và đúng hạn cho VCB.

(iv) Doanh thu và dịch vụ ngân hàng

- Kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng/cho vay với VCB, Khách hàng thực hiện góp vốn tự có và/hoặc vốn huy động khác và toàn bộ nguồn thu của Dự án (bao gồm tiền hoàn VAT) về duy nhất tài khoản thanh toán của Khách hàng tại VCB.

- Dòng tiền thu nêu trên được sử dụng vào các mục đích sau:

- + Góp vốn tham gia vào Dự án.
- + Trả nợ các khoản vay liên quan đến Dự án tại VCB (kể cả trả nợ trước hạn);
- + Thanh toán các chi phí hợp lý hợp lệ và hợp pháp liên quan đến việc đầu tư xây dựng Dự án và duy trì hoạt động của Dự án;
- + Mục đích khác được VCB Sở Giao dịch chấp thuận bằng văn bản với điều kiện: [Nguồn thu còn lại của Dự án (với mức giá bán sản phẩm chưa bán tối đa 40 triệu đồng/m² chưa VAT)+ tiền trên tài khoản – chi phí còn phải hoàn thành dự án] đạt tối thiểu đạt 120% dư nợ vay hiện hữu tại VCB.

- Ngân hàng có quyền thu nợ trước hạn nếu doanh thu từ dự án tốt hơn phương án dự kiến Khách hàng cung cấp cho VCB thời điểm thẩm định cấp tín dụng.

(v) Hợp đồng mua bán/ đặt cọc/ góp vốn:

Hợp đồng chuyển nhượng/ mua bán sản phẩm dự án:

Các hợp đồng/thỏa thuận đặt cọc/góp vốn đầu tư/mua bán nhà ở/hợp đồng cho thuê (nếu có)...và phụ lục nếu có ký giữa Khách hàng và người đặt cọc/người góp vốn/ người mua nhà ở quy định rõ các điều kiện:

- Chỉ định thanh toán/nộp tiền qua tài khoản thanh toán riêng của Dự án mở tại VCB. Mọi điều khoản thay đổi liên quan đến tài khoản thanh toán phải được chấp thuận trước bằng văn bản bởi VCB Sở Giao dịch. Nội dung này phải được thể hiện tại: hợp đồng /thỏa thuận đặt cọc/góp vốn đầu tư/mua bán nhà ở và/ hoặc Công ty có công văn đồng gửi cho Khách hàng (người mua nhà/đặt cọc/ góp vốn....) và VCB về nội dung nêu trên.

- Trong trường hợp VCB phát hành bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án, Hợp đồng mua bán nhà ở có đầy đủ các điều khoản nêu tại Điểm b khoản 15.2 Điều 15 Thỏa Thuận này.

- Tuân thủ các quy định của Pháp luật hiện hành liên quan đến giao dịch mua bán nhà ở;

(vi) Bảo hiểm:

- Trong quá trình xây dựng

Khách hàng và/hoặc nhà thầu thi công mua và duy trì hiệu lực hợp đồng bảo hiểm vật chất công trình trong thời gian hiệu lực GHTD theo quy định của pháp luật và đáp ứng (các) điều kiện:

- + Công ty bảo hiểm có uy tín được VCB chấp thuận.
- + Số tiền bảo hiểm tối thiểu bằng 100% giá trị công trình xây dựng.
- + VCB là đơn vị thụ hưởng đầu tiên.

- Trong quá trình vận hành và kinh doanh

Khách hàng mua và duy trì hiệu lực hợp đồng bảo hiểm vật chất công trình trong thời gian hiệu lực GHTD theo quy định của pháp luật và đáp ứng (các) điều kiện:

- + Công ty bảo hiểm có uy tín được VCB chấp thuận.
- + Số tiền bảo hiểm tối thiểu 110% dư nợ vay tại VCB.
- + VCB là đơn vị thụ hưởng đầu tiên.

(vii). Cung cấp thông tin

Khách hàng cam kết và thực hiện gửi cho VCB các báo cáo bằng văn bản sau:

- Báo cáo thực hiện Dự án định kỳ hàng quý trong thời gian đầu tư Dự án;
- Báo cáo tình hình sử dụng vốn vay chứng minh việc Khách hàng sử dụng vốn vay đúng mục đích.
- Báo cáo nghiệm thu hoàn thành công trình chậm nhất 06 tháng kể từ ngày hoàn thành.
- Báo cáo quyết toán vốn đầu tư xây dựng Dự án chậm nhất 12 tháng sau khi hoàn thành đầu tư.
- Báo cáo tình hình bán hàng của khối chung cư định kỳ hàng tháng (trong đó có các thông số tối thiểu là diện tích đã bán, danh sách khách hàng nhận chuyển nhượng, đặt cọc, tiến độ thu tiền, giá bán ...). Ngân hàng chịu trách nhiệm đánh giá các hợp đồng/thỏa thuận đặt cọc/góp vốn đầu tư/mua bán nhà ở: Mức giá bán chuyển nhượng bình quân không thấp hơn 25 triệu đồng/m² chưa VAT (tính chung cả chung cư và shophouse). Trường hợp mức

giá chuyển nhượng bình quân thấp hơn 25 triệu đồng/m², Ngân hàng báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, chấp thuận.

- Báo cáo tình hình kinh doanh của khối khách sạn (gồm tối thiểu các thông tin: chi tiết doanh thu, công suất cho thuê phòng, giá phòng bình quân, giá ADR và RevPar, ...)

- Báo cáo tài chính định kỳ bán niên và BCTC hàng năm của Khách hàng được kiểm toán.

- Các hợp đồng bán hàng/ đặt cọc/ cho thuê phát sinh cung cấp định kỳ hàng tháng cho VCB.

(viii) Báo cáo về ảnh hưởng bất lợi:

Khách hàng cam kết và thực hiện triển khai dự án đầu tư phù hợp với hồ sơ Dự án mà Khách hàng đã cung cấp cho VCB. Trường hợp Dự án đầu tư được triển khai có thay đổi trọng yếu so với các thông số, giá định tại thời điểm lập hồ sơ thẩm định (công nghệ, thiết bị chính, cơ cấu nguồn vốn, tổng mức đầu tư...) và ảnh hưởng bất lợi tới khả năng trả nợ, Khách hàng phải báo cáo cho VCB xem xét, chấp thuận.

(ix) Tài khoản nợ dự phòng

Khách hàng cam kết duy trì số dư trên (các) tài khoản tiền gửi tại VCB tối thiểu bằng 01 kỳ trả nợ gốc trong vòng 07 ngày làm việc trước ngày đến hạn trả nợ gốc của kỳ đó.

(x) Tuân thủ pháp luật

Khách hàng cam kết đầu tư Dự án và hoạt động kinh doanh tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý đầu tư và xây dựng cơ bản, các quy định về bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định về pháp lý ngành có liên quan đến Dự án; tuân thủ Điều lệ, Quy chế tài chính, các văn bản nội bộ khác của Khách hàng trong hoạt động huy động vốn, đầu tư Dự án và hoạt động kinh doanh.

(xi) Khách hàng cam kết:

- Mọi khoản vay khác để đầu tư vào dự án (nếu có) đều là khoản vay thứ cấp so với khoản vay VCB Sở Giao dịch và chỉ được trả nợ sau khi khách hàng đã hoàn tất kế hoạch trả nợ vay hàng năm cho VCB Sở Giao dịch.

- Tuân thủ quy định của Chính phủ và địa phương trong việc phòng chống dịch bệnh Covid-19.

(xii) Giải chấp TSBD :

Đối với khối khách sạn: không giải chấp TSBD tới khi khách hàng tất toán hết dư nợ vay.

Đối với khối chung cư: trường hợp khách hàng thực hiện bán nhà ở, cho phép giải chấp từng phần nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án theo tiến độ bán hàng và bảo đảm đáp ứng quy định tại các gạch đầu dòng dưới đây.

- Tỷ lệ bảo đảm

Tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm đã quy đổi theo BoA (theo quy định hiện hành của VCB) tại mọi thời điểm tối thiểu bằng 100% dư nợ khối chung cư và 15% số dư bảo lãnh cho người mua nhà ở

- Cân đối tiền hàng:

Tổng giá trị tiền (huy động của Dự án) + hàng tồn kho (hình thành từ Dự án) + giá trị sản xuất kinh doanh dở dang (hình thành từ Dự án) + khoản mục chi phí trả trước (liên quan đến ứng trước cho nhà thầu để thực hiện dự án) + phải thu từ khách hàng (mua sản phẩm dự án) + các chi phí trả trước dài hạn (liên quan đến thanh toán tiền sử dụng đất/chi phí khác liên quan đến

dự án) $\geq$ vốn chủ sở hữu (tương ứng với phần vốn tự có đã tham gia theo tỷ lệ giải ngân của VCB) + Dự nợ vay của Dự án tại VCB và TCTD đồng tài trợ (nếu có) + người mua trả tiền trước của Dự án (ngắn hạn/dài hạn) + phải trả người bán của Dự án (ngắn hạn/dài hạn)

- Khả năng trả nợ

Giá trị còn phải thu theo hợp đồng mua bán đã ký + Giá vốn dự kiến của tài sản chưa bán/chuyển nhượng + tiền trên tài khoản của Khách hàng tại VCB (tài khoản quản lý dòng tiền của dự án) $\geq$ Dự nợ vay của VCB + nợ phải trả nhà thầu/nhà cung cấp + chi phí dự kiến còn phải đầu tư vào dự án + lãi dự kiến còn phải trả trong thời gian vay vốn của VCB (theo tiến độ giải ngân/thu nợ của KH).

Trong đó:

+ Giá vốn dự kiến của tài sản chưa bán/chuyển nhượng: được xác định trên cơ sở phân bổ tổng mức đầu tư dự kiến và phân bổ theo diện tích thương phẩm của Dự án là 25 triệu đồng/m².

+ Chi phí dự kiến còn phải giải ngân: được xác định căn cứ tổng mức đầu tư dự kiến – chi phí thực tế đã đầu tư vào Dự án

(xiii) Giá bán

Khách hàng cam kết và thực hiện: giá bán bình quân tại mọi thời điểm không thấp hơn 25 triệu đồng/m² và VCB có quyền thu nợ trước hạn nếu doanh thu từ việc bán nhà ở tốt và đảm bảo nguồn vốn tham gia đầu tư phát triển Dự án.

(xiv) Phân chia cổ tức:

Khách hàng cam kết và thực hiện chỉ chia cổ tức bằng tiền mặt khi:

- Hoàn thành nghĩa vụ trả nợ trung dài hạn của năm (tương ứng với năm có nguồn lợi nhuận/cổ tức được chia) cho các TCTD (nếu có);

- Không có nợ đến hạn/quá hạn/nợ xấu tại VCB và các TCTD khác vào thời điểm chia (theo CIC);

- Việc chia cổ tức bằng tiền mặt không dẫn đến vi phạm các điều kiện Chỉ tiêu tài chính.

(xv) Chỉ tiêu tài chính:

Sau khi khách sạn hoàn thành và đi vào hoạt động nhưng không chậm hơn 31/12/2025, căn cứ BCTC năm: Hệ số khả năng trả nợ dài hạn $DSCR \geq 1$

c3) Điều kiện khác (không phải trọng yếu):

Khách hàng thế chấp số cổ phần thuộc sở hữu của Công ty mẹ (Công ty TNHH Đầu tư BĐS Dojiland) tại khách hàng, hoàn thành trước khi cấp tín dụng.

c4) Điều kiện thương mại:

Khách hàng cam kết và thực hiện việc sử dụng các dịch vụ phát sinh từ hoạt động cấp tín dụng tại Vietcombank với mức tối thiểu như sau:

Loại dịch vụ	Đơn vị	Cam kết năm 2022
Số dư tiền gửi bình quân KKH	Tỷ đồng	2,5
Dư nợ bình quân	Tỷ đồng	200

15.2. Điều kiện tiên quyết trước khi phát hành Cam Kết Bảo Lãnh: Ngân Hàng chỉ đồng ý phát hành Cam Kết Bảo Lãnh khi tất cả các điều kiện dưới đây được đáp ứng, trừ các điều kiện Ngân Hàng quyết định không áp dụng trong từng trường hợp cụ thể:

a) Dự Án đã đáp ứng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành: Khách hàng đã cung cấp cho Ngân Hàng: (i) giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự

án/Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà dự án; (ii) Văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

- b) Mẫu Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở được Ngân Hàng thông qua trước khi đưa vào kinh doanh hoặc mẫu Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở đã đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu Dự Án mở bán trước thời điểm đề nghị Ngân Hàng bảo lãnh) bao gồm các nội dung sau đây:
- i) Số Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh theo quy định tại hợp đồng tín dụng/thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức đã ký giữa hai bên (không áp dụng trong trường hợp Chủ Đầu Tư vay vốn của tổ chức tín dụng khác để thực hiện Dự Án đồng thời Chủ Đầu Tư và Dự án đã đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 15.1 Điều 15 Thỏa Thuận này).
 - ii) Lịch trình thanh toán, trong đó tổng số tiền mà Chủ Đầu Tư nhận ứng trước theo Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở không vượt quá số tiền tối đa mà Chủ Đầu Tư được phép nhận ứng trước theo quy định của pháp luật (hiện tại tối đa là 70% giá trị hợp đồng mua bán nhà ở);
 - iii) Ngày Bàn Giao;
 - iv) Nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Nhận Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở trước hoặc vào Ngày Bàn Giao.
 - v) Ngày Hết Hạn Hoàn Lại hoặc các thông tin đủ xác định được Ngày Hết Hạn Hoàn Lại;
 - c) Dự Án được Ngân Hàng đánh giá là có thể hoàn thành và bàn giao Nhà Ở đúng tiến độ như Ngày Bàn Giao được thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
 - d) Bên Được Bảo Lãnh không vi phạm bất kỳ quy định nào tại Thỏa Thuận này.
 - e) Ngân Hàng đã nhận được Văn Bản Đề Nghị Bảo Lãnh cùng với hồ sơ đề nghị phát hành bảo lãnh theo yêu cầu của Ngân Hàng trong Thời Hạn Duyệt Trì Hạn Mức Bảo Lãnh.
 - f) Ngân Hàng đã nhận được: (i) Văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền của Bên Được Bảo Lãnh chấp thuận Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh và các nội dung khác có liên quan được quy định trong Thỏa Thuận này, giao người đại diện hợp pháp ký Thỏa Thuận này và các văn bản khác có liên quan; (ii) Văn bản ủy quyền hợp pháp của người đại diện theo pháp luật của Bên Được Bảo Lãnh ủy quyền cho người có thẩm quyền của Bên Được Bảo Lãnh ký Thỏa Thuận này và các văn bản có liên quan khác trong trường hợp người ký không phải là người đại diện theo pháp luật của Bên Được Bảo Lãnh; (iii) Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan (nếu có) đã được đăng ký biện pháp bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật theo yêu cầu của Ngân Hàng. Trường hợp pháp luật có quy định và/hoặc Ngân Hàng có yêu cầu thì Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan (nếu có) còn phải được công chứng, chứng thực hoặc xác nhận.
 - g) Ngân Hàng đã nhận được tất cả các chấp thuận, phê duyệt hay đăng ký cần thiết để Bên Được Bảo Lãnh thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Thỏa Thuận này và bảo đảm hiệu lực, khả năng thi hành của Thỏa Thuận này.

Điều 16: Cam đoan của Bên Được Bảo Lãnh

Vào ngày ký Thỏa Thuận này, Bên Được Bảo Lãnh cam đoan như sau:

- 16.1. Bên Được Bảo Lãnh được thành lập, hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật và các quy định nội bộ của Bên Được Bảo Lãnh.
- 16.2. Bên Được Bảo Lãnh thực hiện chức năng kinh doanh theo đúng Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan của pháp luật.

- 16.3. Dự Án thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên Được Bảo Lãnh và đã đáp ứng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.
- 16.4. Bên Được Bảo Lãnh và Dự Án của Bên Được Bảo Lãnh đã đáp ứng đủ điều kiện để Ngân Hàng xem xét, quyết định cấp bảo lãnh theo quy định của pháp luật.
- 16.5. Các thông tin, tài liệu, báo cáo tài chính mà Bên Được Bảo Lãnh cung cấp cho Ngân Hàng là chính xác, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động của Bên Được Bảo Lãnh.
- 16.6. Nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này có thứ tự trả nợ thứ nhất hoặc ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ trả nợ không có bảo đảm, trừ các nghĩa vụ bắt buộc ưu tiên thanh toán theo quy định của pháp luật.
- 16.7. Bên Được Bảo Lãnh đã đọc kỹ, hiểu rõ đầy đủ các điều khoản, điều kiện của Thỏa Thuận này và hoàn toàn tự nguyện tham gia ký kết, thực hiện Thỏa Thuận này.
- 16.8. Bên Được Bảo Lãnh đã đọc kỹ, hiểu rõ đầy đủ nội dung có liên quan tại mẫu Cam Kết Bảo Lãnh và cam kết chịu mọi rủi ro liên quan đến việc phát hành bảo lãnh theo quy định tại Thỏa Thuận này.

Điều 17: Sự Kiện Vi Phạm và biện pháp xử lý

17.1. Sự Kiện Vi Phạm

- 17.1.1. Bên Được Bảo Lãnh không trả đầy đủ, đúng hạn nợ gốc/lãi/phí hoặc nghĩa vụ tài chính khác đến hạn đối với khoản nợ nhận vay bắt buộc phát sinh theo bất kỳ Cam Kết Bảo Lãnh nào do Ngân Hàng phát hành theo Thỏa Thuận này.
- 17.1.2. Bên Được Bảo Lãnh kinh doanh thua lỗ nhưng không khắc phục được làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh hoặc có tranh chấp đe dọa đến Dự Án của Chủ Đầu Tư và/hoặc tài sản bảo đảm quy định tại Thỏa Thuận này.
- 17.1.3. Bên Được Bảo Lãnh không bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc biện pháp bảo đảm khác theo yêu cầu của Ngân Hàng.
- 17.1.4. Bên Được Bảo Lãnh không mua, duy trì bảo hiểm theo yêu cầu của Ngân Hàng và/hoặc theo quy định tại Thỏa Thuận này.
- 17.1.5. Bất kỳ cam đoan, thông tin nào do Chủ Đầu Tư đưa ra trong Thỏa Thuận này mà Ngân Hàng có cơ sở xác định là không chính xác, trung thực và hợp lý.
- 17.1.6. Bên Được Bảo Lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ phát sinh theo thỏa thuận giữa Bên Được Bảo Lãnh với bất kỳ cá nhân, tổ chức nào mà Ngân Hàng có cơ sở xác định ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ của Bên Được Bảo Lãnh đối với Ngân Hàng.
- 17.1.7. Bên Được Bảo Lãnh lâm vào tình trạng phá sản; hoặc có đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với Bên Được Bảo Lãnh đã được nộp lên Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; hoặc Bên Được Bảo Lãnh ngừng, tuyên bố ngừng toàn bộ hoặc một phần hoạt động kinh doanh chính có doanh thu lớn của mình; hoặc Bên Được Bảo Lãnh đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền được giải thể theo quy định của pháp luật.
- 17.1.8. Bên Được Bảo Lãnh bị Tòa án hoặc Trọng tài có thẩm quyền ra bản án, quyết định, phán quyết mà Ngân Hàng có cơ sở xác định phán quyết này có khả năng dẫn đến bất lợi đáng kể đối với Bên Được Bảo Lãnh.
- 17.1.9. Bất kỳ thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc (Giám đốc), Kế toán trưởng và người đại diện theo pháp luật của Bên Được Bảo Lãnh bị khởi tố, điều tra, truy tố hoặc xét xử liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên Được Bảo Lãnh.
- 17.1.10. Bên Được Bảo Lãnh vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào quy định tại Thỏa Thuận này hoặc thỏa thuận khác bằng văn bản giữa các Bên.

17.2. Biện pháp xử lý khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm

Khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại Thỏa Thuận này, Ngân Hàng được chủ động áp dụng một hoặc nhiều biện pháp sau đây:

- 17.2.1. Ngừng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh và thu hồi nợ trước hạn đối với các khoản nợ mà Bên Được Bảo Lãnh nhận nợ bắt buộc.
- 17.2.2. Chủ động Trích Tiền (ghi Nợ) Tài khoản Của Chủ Đầu Tư để thu hồi nợ.
- 17.2.3. Yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh ngay lập tức trả nợ gốc, lãi, phí và tất cả các nghĩa vụ khác phát sinh (nếu có) theo Thỏa Thuận này.
- 17.2.4. Yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc biện pháp bảo đảm để bảo đảm cho (các) nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh đối với Ngân Hàng phát sinh theo Thỏa Thuận này.
- 17.2.5. Xử lý bất kỳ tài sản bảo đảm nào hoặc xử lý tất cả tài sản bảo đảm theo quy định của Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan (nếu có) và quy định của pháp luật.
- 17.2.6. Khởi kiện hoặc thực hiện thủ tục tố tụng hoặc thủ tục phá sản đối với Bên Được Bảo Lãnh.

Điều 18: Luật điều chỉnh và giải quyết tranh chấp

- 18.1. Thỏa Thuận này và các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Thỏa Thuận này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
- 18.2. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Thỏa Thuận này được giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa các bên. Trong trường hợp thương lượng không được, các bên thống nhất giải quyết tranh chấp tại Tòa án Nhân dân cấp có thẩm quyền của Việt Nam nơi Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch đặt trụ sở tại thời điểm nộp đơn khởi kiện.

Điều 19: Các thỏa thuận khác

19.1. Thông báo

- 19.1.1. Tất cả các thông báo và thông tin khác được trao đổi giữa Ngân Hàng và Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này phải lập thành văn bản bằng tiếng Việt hoặc kèm theo bản dịch tiếng Việt (có công chứng/chứng thực nếu Bên Bảo Lãnh yêu cầu) và được gửi: (i) bằng đường bưu điện, hoặc (ii) trực tiếp, hoặc (iii) bằng fax (nếu gửi bằng fax thì bản gốc phải được gửi trong vòng hai (02) Ngày Làm Việc sau đó) đến các địa chỉ quy định tại phần giới thiệu các bên tham gia Thỏa Thuận này hoặc theo địa chỉ khác do các bên thông báo cho nhau bằng văn bản.
- 19.1.2. Mọi thông báo và thông tin theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này sẽ được coi là nhận được: vào Ngày Làm Việc tiếp theo của ngày có dấu bưu điện nơi gửi, nếu gửi bằng đường bưu điện, hoặc (ii) ngay khi người nhận nhận được, nếu gửi trực tiếp, hoặc (iii) ngay khi máy fax có tín hiệu xác nhận việc truyền dữ liệu thành công, nếu gửi bằng fax theo số fax được quy định tại Thỏa Thuận này.

19.2. Chuyển nhượng

- 19.2.1. Bên Được Bảo Lãnh đồng ý việc Ngân Hàng chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền của Ngân Hàng phát sinh theo Thỏa Thuận này cho tổ chức tín dụng khác phù hợp với quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, Ngân Hàng thông báo cho Bên Được Bảo Lãnh biết việc chuyển giao, chuyển nhượng quyền của Ngân Hàng.
- 19.2.2. Bên Được Bảo Lãnh không được chuyển nhượng hoặc chuyển giao bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác, trừ khi được Ngân Hàng đồng ý trước bằng văn bản.



THỦ
NGOẠI
C
SỞ
BA Đ

19.2.3. Các bên kế thừa và bên nhận chuyển nhượng được phép hoặc bên nhận chuyển giao được phép của các bên trong Thỏa Thuận này sẽ bị ràng buộc bởi các nghĩa vụ và được quyền hưởng các lợi ích như quy định trong Thỏa thuận.

19.3. Sửa đổi

Việc sửa đổi, bổ sung nào Thỏa Thuận này phải được lập thành văn bản và phải người được đại diện hợp pháp của Ngân Hàng và người đại diện hợp pháp của Bên Được Bảo Lãnh ký, đóng dấu (nếu có con dấu).

19.4. Hiệu lực từng phần

Toàn bộ hoặc một phần của bất kỳ điều khoản nào của Thỏa Thuận này có hiệu lực riêng biệt và độc lập với điều khoản khác. Nếu có bất kỳ điều khoản nào của Thỏa Thuận này bị vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật thì hiệu lực, tính hợp pháp, giá trị pháp lý và khả năng thi hành của các điều khoản còn lại của Thỏa Thuận này không bị ảnh hưởng dưới bất kỳ hình thức nào.

19.5. Ngôn ngữ

Thỏa Thuận này được lập bằng:

☒ Tiếng Việt

19.6. Hiệu lực

Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến sau khi hết Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh, các Cam Kết Bảo Lãnh do Ngân Hàng phát hành đã chấm dứt hiệu lực và Bên Được Bảo Lãnh đã thực hiện xong tất cả nghĩa vụ của mình đối với Ngân Hàng theo Thỏa Thuận này, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Thỏa Thuận này được lập thành 03 bản gốc có giá trị pháp lý ngang nhau, Ngân Hàng giữ 02 bản và Chủ Đầu Tư giữ 01 bản.

ĐỂ GHI NHẬN CÁC QUY ĐỊNH TRONG THỎA THUẬN NÀY, người đại diện hợp pháp của Ngân Hàng và Bên Được Bảo Lãnh cùng ký vào Thỏa Thuận này làm căn cứ thực hiện. *v*

BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH *v*

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)


TRƯỞNG GIÁM ĐỐC
Lưu Thái Đông

NGÂN HÀNG *v*

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)


PHÓ GIÁM ĐỐC
Dinh Phương Lưu