

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



HỢP ĐỒNG BẢO LÃNH NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Số: 1804/2023/HĐBL/VPB-5738867

Hôm nay, ngày 09 / 05 / 2023 tại VPBank, Hòa Bình, chúng tôi gồm:

- Bên Bảo Lãnh: NGÂN HÀNG TMCP VIỆT NAM THỊNH VƯỢNG (VPBANK) - CHI NHÁNH HÒA BÌNH

- Địa chỉ: Số 681, đường Cù Chính Lan, phường Phượng Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

- Điện thoại: Fax:

- Đại diện theo ủy quyền: Ông/Bà: **Luyện Thành Trường** PHÓ GIÁM ĐỐC Chức vụ:

Sau đây gọi tắt là VPBank,

- Bên Được Bảo Lãnh: CÔNG TY CỔ PHẦN HB GRAND LAND

- GCN ĐKKD/ĐKDN số : 0108835572 do Phòng đăng ký kinh Doanh – Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23/07/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 2 vào ngày 21/05/2021, và các lần đăng ký thay đổi, bổ sung (nếu có)

- Địa chỉ: Số 23, Ngõ 46 Phố Quan Nhân, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Điện thoại: Fax:

- Đại diện: Ông/Bà: **Nguyễn Thế Hàng**..... Chức vụ: ...Giám đốc.....

Theo Ủy quyền số : ngày: của:

(bản dòng này nếu người ký là Đại diện theo pháp luật của Chủ Đầu Tư)

Sau đây gọi tắt là Chủ Đầu Tư,

XÉT RÀNG:

- CÔNG TY CỔ PHẦN HB GRAND LAND là Chủ Đầu Tư của Dự án “Khu dân cư tổ 1 Phường Tân Thịnh, Thành Phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình”, địa chỉ tại : tổ 1 Phường Tân Thịnh, Thành Phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình (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 trong tương lai thuộc Dự Án theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế ("Luật Kinh Doanh BDS") và Thông tư số 11/2022/TT-NHNN quy định về bảo lãnh ngân hàng và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế ("Thông tư 11/2022/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 Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai ("Hợp Đồng Bảo Lãnh") này với các nội dung như sau:

Điều 1. Nội Dung Bảo Lãnh

1. Bằng Hợp Đồng Bảo Lãnh này, VPBank cam kết sẽ phát hành bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án cho Chủ Đầu Tư trong trường hợp Chủ Đầu Tư đáp ứng đầy đủ các điều kiện, quy định theo Hợp Đồng Bảo Lãnh 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 ("Bảo lãnh 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/Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án với Chủ Đầu Tư đáp ứng các điều kiện nêu tại Điều 4 của Hợp Đồng Bảo Lãnh này (*sau đây (i) "nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án" được gọi tắt là "Nhà Ở"; và (ii) "Bên mua/Bên thuê mua" được gọi tắt là "Bên Mua"; và (iii) "Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án đã ký giữa Bên Mua và Chủ Đầu Tư" được gọi tắt là "Hợp Đồng Mua Bán"*);
 - c) **Hình thức phát hành cam kết bảo lãnh cho từng Bên Mua:** Trên cơ sở Hợp Đồng Bảo Lãnh này, sau 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 Mua Bán cụ thể theo quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng Bảo Lãnh này. Thư Bảo Lãnh thực hiện theo mẫu quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng Bảo Lãnh 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:** VPBank chỉ cấp bảo lãnh cho Bên mua/Bên thuê mua đối với các Nhà Ở của Dự Án đã đủ điều kiện mở bán;
 - f) **Nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Mua trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai ("Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư"):** Là số tiền Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước từ Người mua/ thuê mua nhà qua Tài khoản thanh toán số **251243638** của Chủ Đầu Tư mở tại VPBank Hòa Bình ("Tài Khoản Chuyên Dùng") kể từ thời điểm Thư Bảo Lãnh có hiệu lực và các khoản tiền khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua Bán đã ký mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Mua khi Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở đúng thời hạn đã cam kết;

Các Bên thống nhất rằng khoản tiền khác thuộc Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư trên đây bao gồm các khoản tiền theo Hợp Đồng Mua Bán áp dụng trong trường hợp Chủ Đầu Tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo thời hạn được ghi nhận trong Hợp Đồng Mua Bán dẫn đến Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán, cụ thể: các khoản tiền phạt cho từng khách hàng khi Chủ đầu tư không bàn giao nhà ở đúng tiến độ cam kết theo quy định tại Hợp đồng mua bán/ thuê mua tại Dự án "Khu dân cư số 1 Phường Tân Thịnh, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình;

- g) **Nghĩa vụ được bảo lãnh:** Bảo đảm cho toàn bộ Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư trong trường hợp Chủ Đầu Tư không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ hoàn trả, thanh toán các khoản tiền thuộc Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư dẫn đến việc Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán.
- h) **Số tiền bảo lãnh tối đa cho Dự Án, Đồng tiền bảo lãnh:** 330.000.000.000 VND – Dư nợ vay trung hạn theo Hợp đồng cho vay số 29112021-5738867-01-SME ngày 08/12/2021. 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 vượt quá Số tiền bảo lãnh tối đa cho Dự Án này. Cấp tín dụng theo tiến độ hoàn thiện tài sản bảo đảm.
- i) **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 của (i) tổng số tiền thanh toán theo Hợp Đồng Mua Bán mà Bên Mua đã thanh toán vào Tài Khoản Chuyên Dùng và không được vượt quá 70 % giá trị Hợp Đồng Mua Bán; và (ii) các khoản tiền khác theo quy định tại điểm f), Khoản 1, Điều 1 nêu trên.
 - 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 Mua Bán và/hoặc Thư Bảo Lãnh.

2. Phí bảo lãnh, thời điểm thanh toán phí, phương thức thu phí:

Điều 2. Quy trình phối hợp giữa Chủ Đầu Tư và VPBank

1. Trong vòng [...] ngày làm việc kể từ ngày ký kết Hợp Đồng Mua Bán 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 đã ký có đóng dấu sao y bản chính của Chủ Đầu Tư, bản sao Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh này.
2. Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán 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 Mua Bán ghi nhận Bên Mua Mới được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên Mua (Bên chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán) 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:

- Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán 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);
- Bản sao Thu Bảo Lãnh đã có xác nhận chuyển nhượng của Chủ Đầu Tư tại phần Chuyển nhượng Thu Bảo Lãnh hoặc Văn bản xác nhận Chuyển nhượng Thu Bảo Lãnh theo mẫu đính kèm tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng Bảo Lãnh 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) là Bên Mua Mới trên hệ thống của VPBank theo đúng quy định của VPBank.

- Thời gian thông báo và cập nhật số tiền đã nhận ứng trước của các Bên Mua từ thời điểm Thư Bảo Lãnh phát hành cho các Bên Mua có hiệu lực để xác định số dư bảo lãnh của Chủ Đầu Tư tại VPBank theo Hợp Đồng Bảo Lãnh này: Các Bên thống nhất vào ngày hàng tháng (“**Ngày Thông Báo**”), Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ gửi văn bản cho VPBank thông báo về số tiền đã nhận ứng trước của từng Bên Mua đã thanh toán/chuyển cho Chủ Đầu Tư qua Tài Khoản Chuyên Dùng kể từ thời điểm Thư Bảo Lãnh có hiệu lực. Chủ Đầu Tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền và thời điểm đã nhận ứng trước của các Bên Mua cho VPBank. Ngày Thông Báo có thể thay đổi theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Chủ Đầu Tư và VPBank trên cơ sở phù hợp quy định pháp luật.

Điều 3. Biện Pháp Bảo Đảm

Để bảo đảm cho việc thực hiện các nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng Bảo Lãnh này, các Bên thống nhất áp dụng các biện pháp bảo đảm sau đây:

- Ký quỹ: Theo quy định của Bên Ngân hàng
- Thẻ chấp bằng Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã hình thành của 63 Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty cổ phần HB Grand Land tại Tô 1, phường Tân Thịnh, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình cụ thể như sau:

| TT | Số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất | Số vào sổ cấp giấy chứng nhận | Số thừa đất | Số tờ bản đồ | Ngày cấp |
|----|--|-------------------------------|-------------|--------------|------------|
| 1 | CS 107335 | CT 07278 | 313 | 17 | 20/01/2020 |
| 2 | CS 107336 | CT 07279 | 312 | 17 | 20/01/2020 |
| 3 | CS 107337 | CT 07280 | 321 | 17 | 20/01/2020 |
| 4 | CS 107338 | CT 07281 | 320 | 17 | 20/01/2020 |
| 5 | CS 107339 | CT 07282 | 319 | 17 | 20/01/2020 |
| 6 | CS 107340 | CT 07283 | 318 | 17 | 20/01/2020 |
| 7 | CS 107341 | CT 07284 | 331 | 17 | 20/01/2020 |
| 8 | CS 107342 | CT 07285 | 330 | 17 | 20/01/2020 |
| 9 | CS 107343 | CT 07286 | 332 | 17 | 20/01/2020 |

| | | | | | |
|----|-----------|----------|-----|----|------------|
| 10 | CS 107326 | CT 07269 | 290 | 17 | 20/01/2020 |
| 11 | CS 107327 | CT 07270 | 289 | 17 | 20/01/2020 |
| 12 | CS 107328 | CT 07271 | 297 | 17 | 20/01/2020 |
| 13 | CS 107329 | CT 07272 | 296 | 17 | 20/01/2020 |
| 14 | CS 107331 | CT 07274 | 294 | 17 | 20/01/2020 |
| 15 | CS 107332 | CT 07275 | 306 | 17 | 20/01/2020 |
| 16 | CS 107316 | CT 07259 | 284 | 17 | 20/01/2020 |
| 17 | CS 107317 | CT 07260 | 288 | 17 | 20/01/2020 |
| 18 | CS 107319 | CT 07262 | 286 | 17 | 20/01/2020 |
| 19 | CS 107318 | CT 07261 | 287 | 17 | 20/01/2020 |
| 20 | CS 107330 | CT 07273 | 295 | 17 | 20/01/2020 |
| 21 | CS 107320 | CT 07263 | 285 | 17 | 20/01/2020 |
| 22 | CS 107321 | CT 07264 | 293 | 17 | 20/01/2020 |
| 23 | CS 107322 | CT 07265 | 292 | 17 | 20/01/2020 |
| 24 | CS 107323 | CT 07266 | 291 | 17 | 20/01/2020 |
| 25 | CS 107324 | CT 07267 | 303 | 17 | 20/01/2020 |
| 26 | CS 107325 | CT 07268 | 302 | 17 | 20/01/2020 |
| 27 | CS 107309 | CT 07252 | 277 | 17 | 20/01/2020 |
| 28 | CS 107310 | CT 07253 | 278 | 17 | 20/01/2020 |
| 29 | CS 107311 | CT 07254 | 279 | 17 | 20/01/2020 |
| 30 | CS 107312 | CT 07255 | 280 | 17 | 20/01/2020 |
| 31 | CS 107313 | CT 07256 | 281 | 17 | 20/01/2020 |
| 32 | CS 107314 | CT 07257 | 282 | 17 | 20/01/2020 |
| 33 | CS 107315 | CT 07258 | 283 | 17 | 20/01/2020 |
| 34 | CS 107351 | CT 07294 | 325 | 17 | 20/01/2020 |
| 35 | CS 107349 | CT 07292 | 323 | 17 | 20/01/2020 |
| 36 | CS 107345 | CT 07288 | 334 | 17 | 20/01/2020 |
| 37 | CS 107344 | CT 07287 | 333 | 17 | 20/01/2020 |
| 38 | CS 107356 | CT 07299 | 311 | 17 | 20/01/2020 |
| 39 | CS 107355 | CT 07298 | 298 | 17 | 20/01/2020 |
| 40 | CS 107354 | CT 07297 | 299 | 17 | 20/01/2020 |
| 41 | CS 107352 | CT 07295 | 314 | 17 | 20/01/2020 |
| 42 | CS 107364 | CT 07307 | 328 | 17 | 20/01/2020 |
| 43 | CS 107363 | CT 07306 | 329 | 17 | 20/01/2020 |
| 44 | CS 107353 | CT 07296 | 300 | 17 | 20/01/2020 |
| 45 | CS 107362 | CT 07305 | 315 | 17 | 20/01/2020 |
| 46 | CS 107361 | CT 07304 | 316 | 17 | 20/01/2020 |
| 47 | CS 107360 | CT 07303 | 317 | 17 | 20/01/2020 |
| 48 | CS 107359 | CT 07302 | 308 | 17 | 20/01/2020 |
| 49 | CS 107366 | CT 07309 | 326 | 17 | 20/01/2020 |
| 50 | CS 107365 | CT 07308 | 327 | 17 | 20/01/2020 |
| 51 | CS 107347 | CT 07290 | 335 | 17 | 20/01/2020 |
| 52 | CS 107350 | CT 07293 | 324 | 17 | 20/01/2020 |
| 53 | CS 107346 | CT 07289 | 336 | 17 | 20/01/2020 |
| 54 | CS 107371 | CT 07314 | 341 | 17 | 20/01/2020 |

| | | | | | |
|----|-----------|----------|-----|----|------------|
| 55 | CS 107370 | CT 07313 | 340 | 17 | 20/01/2020 |
| 56 | CS 107369 | CT 07312 | 337 | 17 | 20/01/2020 |
| 57 | CS 107368 | CT 07311 | 338 | 17 | 20/02/2020 |
| 58 | CS 107367 | CT 07310 | 339 | 17 | 20/01/2020 |
| 59 | CS 107358 | CT 07301 | 309 | 17 | 20/01/2020 |
| 60 | CS 107357 | CT 07300 | 310 | 17 | 20/01/2020 |
| 61 | CS 107334 | CT 07277 | 304 | 17 | 20/01/2020 |
| 62 | CS 107333 | CT 07276 | 305 | 17 | 20/01/2020 |
| 63 | CS 107348 | CT 07291 | 322 | 17 | 20/01/2020 |

Cơ quan cấp: Ủy ban nhân dân Tỉnh Hòa Bình

theo Hợp đồng thế chấp số 1608; Quyết số 02/2021TP/CC-SCC/HGD ký ngày 08/12/2021 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);

3. Bảo lãnh của **ÔNG PHẠM VĂN HUYỀN** theo Hợp đồng bảo lãnh số **01/HĐBL/5738867** ký ngày **.09./.05./.2023.** và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
4. Các biện pháp, tài sản bảo đảm khác được thỏa thuận giữa VPBank với Chủ Đầu Tư và/hoặc bên thứ ba (nếu có) theo các Hợp đồng bảo đảm ký trước, trong và sau ngày phát sinh hiệu lực của Hợp Đồng Bảo Lãnh này và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế các Hợp đồng bảo đảm nêu trên (nếu có).

Điều 4. Điều kiện phát hành Thư bảo lãnh

VPBank chỉ phát hành Thư Bảo Lãnh theo Hợp Đồng Bảo Lãnh 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:

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 sau đây:

- a) Đối với Chủ Đầu Tư: Theo đánh giá của VPBank, (i) 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 (ii) Chủ Đầu Tư đã đáp ứng đủ các điều kiện khác theo quy định của VPBank và của pháp luật có liên quan.
- b) Dự Án đã đáp ứng được các quy định pháp luật về việc đầu tư dự án xây dựng nhà ở và 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 BDS và quy định của pháp luật liên quan.

2. Điều kiện đối với Hợp Đồng Mua Bán:

- a) Hợp Đồng Mua Bán phải có đầy đủ các nội dung chính theo quy định tại Điều 18 Luật Kinh Doanh BDS và theo mẫu biểu ban hành theo Nghị định 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.
- b) Hợp Đồng Mua Bán đã được ký kết một cách hợp pháp, hợp lệ bởi Chủ Đầu Tư và Bên Mua, và phải được gửi đến VPBank phù hợp với thời hạn quy định tại Hợp Đồng Bảo Lãnh này, đồng thời phải trước thời hạn giao nhận nhà dự kiến quy định tại Hợp Đồng Mua Bán;
- c) Trong Hợp Đồng Mua Bán bắt buộc phải có nội dung sau:

- Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư như quy định tại Điểm f), Khoản 1, Điều 1 Hợp Đồng Bảo Lãnh này;
 - Tiền độ, tỷ lệ thanh toán phù hợp với quy định tại Điều 57 Luật Kinh Doanh BDS, đồng thời thể hiện rõ ràng mọi khoản tiền ứng trước do Bên Mua thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng Mua Bán phải được chuyển về/ nộp vào (Ghi Có) Tài Khoản Chuyên Dùng nêu tại Điểm f), Khoản 1, Điều 1 Hợp Đồng Bảo Lãnh này;
 - Có thỏa thuận chi tiết về các khoản tiền khác;
 - Có thỏa thuận rõ ràng về phương pháp tính toán các khoản tiền khác, theo đó các Bên có thể xác định được số tiền cụ thể
- d) Chủ Đầu Tư đồng ý rằng mọi thay đổi liên quan đến số tiền thanh toán, tiền độ thanh toán, phương thức thanh toán, tài khoản thanh toán (Tài Khoản Chuyên Dùng) và các cam kết liên quan đến Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư tại Hợp Đồng Mua Bán 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 Thu Bảo Lãnh phù hợp với nội dung thay đổi trong thời hạn [...] ngày kể từ ngày có sự điều chỉnh Hợp Đồng Mua Bán nêu trên. VPBank chỉ có trách nhiệm đối với các thay đổi này theo Thu Bảo Lãnh sau khi đã phát hành Thu Bảo Lãnh sửa đổi/Thông báo sửa đổi dựa trên hồ sơ đề nghị thay đổi 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:
- VPBank chỉ cấp bảo lãnh cho người mua/thuê mua đối với các căn hộ đã đủ điều kiện mở bán;
 - Bảo lãnh chỉ có hiệu lực khi tất cả các khoản tiền mà Bên mua/ Bên thuê mua phải thanh toán cho Chủ đầu tư theo Hợp đồng mua bán/ Hợp đồng thuê mua đã được chuyển hoặc nộp vào Tài khoản chuyên dùng;
 - VPBank không cấp bảo lãnh cho người mua nhà đối với các căn đã thanh toán nhưng không thực hiện thanh toán qua tài khoản chuyên dùng của KH mở tại VPBank;

Điều 5. Điều Kiện Thực Hiện Nghĩa Vụ Bảo Lãnh

1. Hồ sơ Bên Mua gửi tới VPBank yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh phải kèm bản gốc Thu Bảo Lãnh do VPBank phát hành cho Bên Mua.
2. VPBank sẽ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh với số tiền trả thay tương ứng với Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư được xác định căn cứ theo hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh do Bên Mua cung cấp cho VPBank phù hợp với điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh quy định tại Thu Bảo Lãnh. Theo đó, Chủ Đầu Tư đồng ý rằng, VPBank có toàn quyền trong việc xác định tính phù hợp, đầy đủ của các hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh do Bên Mua cung cấp và tính phù hợp, đầy đủ của điều kiện để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh so với yêu cầu của Thu Bảo Lãnh trước khi quyết định việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. VPBank không cần thông báo, lấy ý kiến hay bất kỳ chấp thuận nào từ Chủ Đầu Tư về các điều kiện để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.
3. 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 và không cần phải thông báo cho Chủ Đầu Tư. Sau khi VPBank đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo đúng các điều kiện nêu trong Thu 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.

4. 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 và hiệu lực pháp lý của các hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh 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, Các Bên đồng ý rằng:
 - a) Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ chuyển đủ cho VPBank số tiền VPBank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh ít nhất 02 (hai) ngày trước ngày đến hạn thanh toán theo thông báo của VPBank.
 - b) Trường hợp Chủ Đầu Tư không chuyển hoặc không chuyển đủ tiền cho VPBank theo thỏa thuận nêu trên, VPBank được quyền trích tiền ký quỹ, tiền trên tài khoản (có kỳ hạn, không kỳ hạn), giấy tờ có giá, các khoản tiền gửi, tài sản gửi hoặc bất kỳ hình thức bảo đảm bằng tiền nào khác của Chủ Đầu Tư mở/gửi tại VPBank.
2. Trường hợp tiền, tài sản của Chủ Đầu Tư 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. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm hoàn trả ngay trong ngày cho VPBank toàn bộ số tiền mà VPBank đã trả 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 với thời hạn cho vay được xác định từ ngày VPBank thực hiện trả thay; thời hạn hoàn trả nợ do VPBank quyết định. 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.
3. 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.
4. Trường hợp VPBank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nhưng phát sinh các trường hợp, sự kiện, yêu cầu có liên quan đến và/hoặc từ cơ quan nhà nước, bên thứ ba liên quan và/hoặc Chủ Đầu Tư dẫn đến việc VPBank không thể thực hiện đầy đủ, đúng hạn nghĩa vụ bảo lãnh theo Thư Bảo Lãnh đã phát hành, Chủ Đầu Tư đồng ý thanh toán, bồi thường cho VPBank toàn bộ các thiệt hại mà VPBank phải gánh chịu, bao gồm nhưng không giới hạn số tiền lãi, phí, phạt do chưa/chậm thực hiện nghĩa vụ và bất kỳ số tiền, khoản chi phí phát sinh nào khác mà VPBank phải thanh toán, chi trả. VPBank không có nghĩa vụ phải xuất trình chứng từ, tài liệu cho các khoản chi phí này.

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 Hợp Đồng Bảo Lãnh này và của pháp luật và/hoặc VPBank không có đủ điều kiện để phát hành bảo lãnh cho Chủ Đầu Tư;

- Hợp Đồng Mua Bán chưa phù hợp quy định pháp luật có liên quan;
 - Hợp Đồng Bảo Lãnh này đã chấm dứt;
 - Có bất cứ điều kiện nào nêu tại Điều 4 của Hợp Đồng Bảo Lãnh này không được đáp ứng.
- 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 khác 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh 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 trong các trường hợp sau:
- Thư Bảo Lãnh hết hiệu lực hoặc VPBank có bằng chứng chứng minh chứng từ xuất trình là giả mạo;
 - Theo đánh giá của VPBank, hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh do Bên Mua gửi không đáp ứng đủ các điều kiện quy định trong Thư Bảo Lãnh;
 - Số tiền mà Bên Mua yêu cầu VPBank trả thay: (i) không thuộc Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư hoặc (ii) vượt quá tỷ lệ quy định tại Điều 57 Luật Kinh Doanh BDS;
 - Bên Mua không xuất trình được bản gốc Thư Bảo Lãnh mà VPBank phát hành cho người thụ hưởng là Bên Mua;
 - Các trường hợp khác theo quy định của Pháp luật có liên quan (nếu có).
- h) Xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ phù hợp với các cam kết trong Hợp Đồng Bảo Lãnh 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh 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;
- j) Khởi kiện theo quy định của pháp luật khi Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ cam kết;

- k) Quản lý dòng tiền Dự Án: VPBank thực hiện quản lý 100% dòng tiền từ Dự Án. Chủ Đầu Tư chỉ được sử dụng khi có hồ sơ chứng minh mục đích giải tỏa phù hợp:
- Để thanh toán cho các chi phí xây dựng Dự Án
 - Chi phí quản lý và quảng cáo bán hàng của Dự Án
 - Để thanh toán các khoản thuế của Dự Án
 - Để trả lại phần tiền đặt cọc/ tiền thanh toán mua Bất Động Sản khi người mua hủy hợp đồng/ thỏa thuận mua bán. Tiền đặt cọc được trả lại trực tiếp vào tài khoản của Chủ Đầu Tư. Chi trả lại tiền đặt cọc/ tiền thanh toán khi có xác nhận của Chủ Đầu Tư, người mua V/v hủy, thanh lý hợp đồng.
 - Đối với tiền đặt chỗ - quản lý báo cáo riêng và giải tỏa 100% nếu người mua hủy đặt chỗ
 - Để trả nợ/ thanh toán các loại phí cho VPBank
 - Hoặc dưới dạng Hợp đồng tiền gửi/ Cầm cố tiền gửi tại VPB/VPB SMBC FC và phong tỏa, giải tỏa theo mục đích nêu trên (Ký thế chấp và phong tỏa theo quy định)
- l) Cho mục đích tuân thủ quy định pháp luật; mục đích xây dựng, hoàn thiện, phát triển các sản phẩm, dịch vụ và thực hiện các hoạt động kinh doanh, hoạt động hợp pháp khác của VPBank; và/hoặc mục đích tạo điều kiện để Chủ Đầu Tư có thể tiếp cận và sử dụng đa dạng các sản phẩm, dịch vụ do VPBank hoặc các bên liên quan, các đối tác khác cung cấp, Chủ Đầu Tư đồng ý rằng VPBank có thể sử dụng các thông tin của Chủ Đầu Tư, thông tin từ các văn bản, tài liệu do Chủ Đầu Tư cung cấp và thông tin các giao dịch của Chủ Đầu Tư tại VPBank để cung cấp cho (i) các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật; (ii) các đơn vị có chức năng cung cấp dịch vụ thông tin tín dụng, đánh giá tín nhiệm, kiểm toán; (iii) các công ty con, công ty liên kết, công ty thành viên của VPBank; (iv) các đối tác kinh doanh, đối tác liên quan có hợp tác với VPBank để phát triển, cung cấp hoặc liên quan tới việc phát triển, cung cấp các sản phẩm, dịch vụ của VPBank; (v) các đại lý, nhà thầu hay các nhà cung cấp hàng hóa, dịch vụ có ký kết hợp đồng, thỏa thuận với VPBank liên quan tới các hoạt động của VPBank và/hoặc (vi) các bên liên quan khác mà VPBank thấy là cần thiết để đáp ứng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ Đầu Tư.
- m) VPBank có quyền được thực hiện các biện pháp cần thiết để tìm kiếm, thu thập và xác minh các thông tin, dữ liệu về Chủ Đầu Tư, tài sản của Chủ Đầu Tư và các thông tin khác liên quan tới Chủ Đầu Tư để phục vụ cho việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng Bảo Lãnh này (bao gồm cả công tác thu hồi nợ/quản lý khoản nợ của VPBank). Bằng việc ký kết Hợp Đồng Bảo Lãnh này, Chủ Đầu Tư ủy quyền cho VPBank đại diện, thay mặt Chủ Đầu Tư liên hệ, làm việc với các cơ quan, đơn vị liên quan, ký các giấy tờ, tài liệu cần thiết gửi các cơ quan, đơn vị liên quan (nếu được yêu cầu) để thực hiện xác nhận, xác minh, thu thập thông tin về (i) tình trạng đăng ký trụ sở, địa điểm kinh doanh, tình trạng cư trú, việc làm của người đại diện của Chủ Đầu Tư; (ii) tình trạng hoạt động, sản xuất, kinh doanh; tình trạng thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước (thuế, bảo hiểm,...); (iii) tình trạng, thông tin về tài sản thuộc sở hữu của Chủ Đầu Tư; (iv) các thông tin, dữ liệu khác có liên quan tới việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng Bảo Lãnh này. Chủ Đầu Tư đồng ý rằng VPBank được ủy quyền lại cho bên thứ ba thực hiện các công việc được ủy quyền nêu trên.

2. Nghĩa vụ của VPBank:

- a) Phát hành Thư Bảo Lãnh và gửi cho Bên Mua trong thời hạn hiệu lực của Hợp Đồng Bảo Lãnh này khi nhận được hồ sơ đề nghị phát hành bảo lãnh hợp lệ (bao gồm cả Hợp Đồng Mua Bán) do Chủ Đầu Tư gửi đến trước thời hạn giao, nhận nhà theo cam kết quy định tại Hợp Đồng Mua Bán;
 - b) Trường hợp VPBank và Chủ Đầu Tư chấm dứt Hợp Đồng Bảo Lãnh trước thời hạn, VPBank có nghĩa vụ thông báo theo đúng quy định của Thông tư 11/2022/TT-NHNN và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có). Đối với các Thư Bảo Lãnh đã phát hành cho Bên Mua trước đó, VPBank tiếp tục thực hiện cam kết cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt.
 - c) 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh 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 cho tất cả Bên Mua trong thời hạn Hợp Đồng Bảo Lãnh này có hiệu lực sau khi Chủ Đầu Tư hoàn tất các thủ tục, điều kiện theo Hợp Đồng Bảo Lãnh 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) Chủ Đầu Tư mở tài khoản chuyên thu tại VPBank và phong tỏa để quản lý dòng tiền bán hàng của Dự Án;
- c) Toàn bộ dòng tiền thu từ Dự Án (Bao gồm tiền đặt chỗ, đặt cọc, thanh toán theo Hợp đồng đặt cọc/ Hợp đồng đặt mua/ Hợp đồng hợp tác kinh doanh/ Hợp đồng kinh doanh....) (Không bao gồm chi phí môi giới) chuyển về tài khoản của Chủ Đầu Tư tại VPBank, trong đó:
 - Nội dung thanh toán tại Hợp đồng chỉ định tài khoản thanh toán theo Hợp đồng là tài khoản của Chủ Đầu Tư mở tại VPBank;
 - Chấp nhận mẫu Hợp đồng của Chủ Đầu Tư: Yêu cầu trên Hợp đồng thể hiện tài khoản thanh toán của Chủ Đầu Tư mở tại VPBank là tài khoản duy nhất;
- d) 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;
- e) Thực hiện đúng các cam kết tại Hợp Đồng Bảo Lãnh 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh này;
- f) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn phí bảo lãnh và các loại phí khác (nếu có) theo Hợp Đồng Bảo Lãnh 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;

- g) 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh này và/hoặc khi:
 - (i) Xảy ra các sự kiện nêu tại tiết (vi), (vii), (viii) điểm m) Khoản 2 này;
 - (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 Bảo Lãnh không thuộc trường hợp phải có chấp thuận/ đồng ý của VPBank theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Lãnh này.
- h) Không cản trở VPBank trong trường hợp VPBank thực hiện các biện pháp quy định tại Hợp Đồng Bảo Lãnh này, Hợp đồng bảo đảm và các văn bản liên quan mà các Bên đã ký kết để thu hồi nợ;
- i) Thực hiện các nghĩa vụ đối với Bên thứ ba trong trường hợp VPBank chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng Bảo Lãnh này cho Bên thứ ba;
- j) 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh này;
- k) Chủ Đầu Tư không được chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Bảo Lãnh này cho Bên thứ ba, trừ trường hợp được VPBank đồng ý bằng văn bản;
- l) 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);
- m) 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh này hoặc các khoản tiền khác mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ trả cho VPBank.
- n) Yêu cầu Bên Mua hoàn trả bản gốc Thư Bảo Lãnh tại ngày các bên ký văn bản/biên bản bàn giao nhà để hoàn trả lại cho VPBank.
- o) 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh 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 Mua Bán đối với [...] (...) Bên Mua trở lên cùng một thời điểm dẫn đến (các) Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh 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; 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 VPBank 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 Mua Bán hoặc đối với VPBank;
- (viii) Các tài sản bảo đảm bị mất, hư hỏng, giám 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh 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.

- p) Gửi thông báo chính xác về số tiền đã nhận ứng trước của Bên Mua kể từ thời điểm Thư Bảo Lãnh có hiệu lực theo đúng thời gian đã thỏa thuận với VPBank tại Hợp Đồng Bảo Lãnh này.
 - q) Có trách nhiệm gửi cho VPBank Hợp Đồng Mua Bán đã ký giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua theo thời hạn quy định tại Hợp Đồng Bảo Lãnh này.
 - r) Trường hợp VPBank và Chủ Đầu Tư chấm dứt Hợp Đồng Bảo Lãnh trước thời hạn, chậm nhất vào ngày làm việc tiếp theo, Chủ Đầu Tư phải thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của Chủ Đầu Tư (nếu có) và thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thuộc địa bàn nơi có dự án nhà ở của Chủ Đầu Tư;
3. Chủ Đầu Tư có các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Bảo Lãnh này và theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Trao Đổi Thông Tin

1. Trừ trường hợp Các Bên có quy định khác, 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: Lý Nguyễn Thành Tường Chức vụ: Phó giám đốc – VPBank – Chi nhánh Hòa Bình
- Địa chỉ: Số 681 Đường Cửu Chánh Lan - Phường Phượng Lân - TP Hòa Bình - tỉnh Hòa Bình
- Email: Điện thoại: 0904866048

- Fax:
 - b) Đối với Chủ Đầu Tư:
 - Ông/Bà: Nguyễn Thị Hùng, Chức vụ: Giám đốc
 - Địa chỉ: Số 23, Ngõ 46, Phố Quan Nhân, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, TP Hà Nội
 - Email: Điện thoại: 0987809223
 - 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 Bảo Lãnh 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, 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) Theo Thỏa thuận giao dịch qua Fax/ email ký giữa VPBank và Chủ Đầu Tư (nếu có) trong trường hợp gửi qua Fax/ email.

Điều 10. Hiệu Lực Và Thanh Lý Hợp Đồng Bảo Lãnh

1. Hợp Đồng Bảo Lãnh này có hiệu lực kể từ thời điểm ký (là ngày nêu tại phần đầu Hợp Đồng Bảo Lãnh này) cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh của VPBank đối với toàn bộ các Thư Bảo Lãnh cho các Bên Mua hết hiệu lực (chấm dứt) theo quy định tại Khoản 2 Điều này và mọi nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư đối với VPBank theo Hợp Đồng Bảo Lãnh này đã hoàn thành. Hợp Đồng Bảo Lãnh này đương nhiên được thanh lý khi xảy ra trường hợp chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng Bảo Lãnh nêu tại Khoản này.
2. Nghĩa vụ bảo lãnh của VPBank đối với Thư Bảo Lãnh chấm dứt trong các trường hợp sau:
 - a) Thư Bảo Lãnh đã hết hiệu lực, hoặc
 - b) Khi có bất kỳ khoản tiền thanh toán nào theo Hợp Đồng Mua Bán không được Bên Mua thanh toán (nộp/chuyển khoản) vào Tài Khoản Chuyên Dùng theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, 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 Mua Bán, hoặc
 - f) VPBank đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Thư Bảo Lãnh với Bên Mua, hoặc

- g) Hợp Đồng Mua Bán 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, hoặc
- i) Nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt trong các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Luật Áp Dụng Và Giải Quyết Tranh Chấp

1. Hợp Đồng Bảo Lãnh 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh 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, tránh 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.
3. Trường hợp Hợp Đồng Bảo Lãnh được thể hiện bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh thì tiếng Việt được ưu tiên áp dụng và ưu tiên khi xử lý tranh chấp.

Điều 12. Điều Khoản Thi Hành

1. Mọi thay đổi đối với các nội dung của Hợp Đồng Bảo Lãnh này chỉ có hiệu lực khi được các Bên thỏa thuận bằng văn bản. Thư Bảo Lãnh và các văn bản này là bộ phận không tách rời của Hợp Đồng Bảo Lãnh.
2. Những vấn đề chưa được đề cập đến trong Hợp Đồng Bảo Lãnh này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp có điều khoản nào đó của Hợp Đồng Bảo Lãnh bị vô hiệu theo phán quyết của cơ quan có thẩm quyền thì các điều khoản còn lại vẫn giữ nguyên hiệu lực với Các Bên. Các Bên sẽ bàn bạc, thỏa thuận để sửa đổi, bổ sung lại điều khoản đó cho phù hợp với quy định của pháp luật.
3. Hợp Đồng Bảo Lãnh này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 02 (hai) bản. Các Bên xác nhận rằng việc giao kết Hợp Đồng Bảo Lãnh này là hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhầm lẫn. Từng Bên một đã đọc lại, hiểu rõ, nhất trí và cùng ký tên dưới đây.

ĐẠI DIỆN VPBANK

(Ký/ghi rõ họ tên, đóng dấu)



PHÓ GIÁM ĐỐC

Luyện Thành Trường

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

(Ký/ghi rõ họ tên, đóng dấu)



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thế Hùng

SDKHĐ

11.1.2021

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

—————☆☆————

PHỤ LỤC 01 – MẪU ĐỀ NGHỊ PHÁT HÀNH BẢO LÃNH

(Đính kèm Hợp Đồng Bảo Lãnh số: 1804/2023/HĐBL/VPB-5738867 ký ngày .../.../.....)

1. Các Bên thống nhất Mẫu Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh có các nội dung như sau:

CỘNG HÒA 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 (Chủ đầu tư):
- 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 / / của⁷
- Điện thoại: Fax:
- Tài khoản số: tại:

**Căn cứ vào Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số ký ngày .../.../...
giữa Chúng tôi và VPBank (sau đây gọi tắt là “*Hợp Đồng Bảo Lãnh*”), Chúng tôi (Bên được bảo lãnh) đề nghị VPBank phát hành bảo lãnh cho Bên Mua với các nội dung
như nêu tại *Hợp Đồng Bảo Lãnh* và các nội dung sau:**

- a) Bên nhận bảo lãnh (Bên Mua)⁸:
- b) Thông tin Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua⁹:
*(sau đây gọi tắt là “*Hợp Đồng Mua Bán*”)*

⁷ Bỏ dòng này nếu người ký là Đại diện theo pháp luật của Khách hàng

⁸ Ghi theo đúng thông tin Bên mua/Bên thuê mua nêu trong Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua

⁹ Tên, số, ngày ký, các bên ký kết Hợp đồng

- c) Thông tin Căn hộ/Nhà ở là đối tượng của Hợp Đồng Mua Bán¹⁰:(sau đây
goi tắt là “Nhà ở”)
- d) Số tiền bảo lãnh, Đóng tiền bảo lãnh¹¹: Số tiền bảo lãnh tối đa trong trường hợp Bên Mua
yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán là:.....VND (Bằng
chữ:.....) nhưng tại mọi thời điểm không được vượt quá tổng số tiền
thanh toán theo Hợp Đồng Mua Bán mà Bên Mua đã thanh toán (nộp/ chuyển khoản) vào
Tài Khoản Chuyên Dùng và không được vượt quá ... %¹² giá trị Hợp Đồng Mua Bán.
- e) Thời điểm bàn giao Nhà ở cuối cùng theo Hợp Đồng Mua Bán:
- f) Ngôn ngữ sử dụng trong Thư bảo lãnh:
- g) Hình thức của Cam kết bảo lãnh được phát hành: Thư bảo lãnh theo mẫu đính kèm theo Hợp
Đồng 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
Hợp Đồng 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 (nếu Bên Mua là cá nhân) hoặc Đại diện hợp pháp của Bên
Mua (nếu Bên Mua là tổ chức), số CMND/HC/CCCD do cấp
ngày tại
- k) Các tài liệu đính kèm (nếu có) gồm:
-
-

¹⁰ Số/ tầng/ tòa nhà/số lô

¹¹ Đơn vị soạn thảo lưu ý đọc kỹ hướng dẫn sử dụng mẫu biểu. Trường hợp bảo lãnh cho cả các khoản tiền khác theo Hợp
Đồng Mua Bán ký giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua thì Đơn vị soạn thảo sửa nội dung tương ứng theo hướng dẫn sử dụng
mẫu biểu tại mục 2.1.2

¹² Đơn vị lưu ý nội dung này phải phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Bảo Lãnh.

l) Các nội dung khác: Theo Hợp Đồng Bảo Lãnh.

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 Hợp Đồng Bảo Lãnh và là một phần không tách rời của Hợp Đồng Bảo Lãnh, 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 20....

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN KHÁCH HÀNG

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

PHẦN DÀNH CHO VPBANK

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

1. Bên nhận bảo lãnh (Bên Mua):
2. Số tiền bảo lãnh, Đồng 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 Hợp Đồng Bảo Lãnh số ký ngày .../.../..... giữa và VPBank.

....., ngày tháng năm 20..

ĐẠI DIỆN VPBANK

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

THƯ MỜI THAM QUAN

HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG MẪU SỐ MB01.HD-NVBL/03

1. Trường hợp áp dụng: Mẫu biểu số MB01.HD-NVBL/03 được dùng cho trường hợp:

- (i) Dự án mà VPBank cấp bảo lãnh đang được tài trợ bởi VPBank. Nếu không thuộc trường hợp tài trợ bởi VPBank, Đơn vị vẫn căn cứ vào mẫu này để thực hiện nhưng cần chỉnh sửa phù hợp với Hướng dẫn Phát hành Bảo lãnh cho Chủ đầu tư trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và phê duyệt của Cấp có thẩm quyền trên cơ sở có tham vấn ý kiến của Đơn vị kiểm soát pháp lý của Khối Kinh doanh/Khối Pháp chế & Kiểm soát tuân thủ; và
- (ii) Theo Hợp đồng bảo lãnh đã ký giữa VPBank và Chủ đầu tư, phê duyệt của Cấp có thẩm quyền: số tiền bảo lãnh là số tiền Chủ đầu tư đã nhận ứng trước từ Bên mua/Bên thuê mua kể từ thời điểm Thư bảo lãnh có hiệu lực theo Hợp Đồng Mua Bán.

2. Phần nội dung để nghị bảo lãnh: Đơn vị lưu ý hoàn thiện các thông tin được để trống và chỉnh sửa các nội dung phù hợp với phê duyệt của Cấp có thẩm quyền trong từng mục theo hướng dẫn sau:

1.1. Phần thông tin Khách hàng: Đơn vị lưu ý hoàn hiện đầy đủ các thông tin của vào các phần để trống tương ứng.

1.2. Nội dung để nghị phát hành bảo lãnh:

Trường hợp theo Hợp đồng bảo lãnh đã ký giữa VPBank và Chủ đầu tư, phê duyệt của Cấp có thẩm quyền: nghĩa vụ bảo lãnh của VPBank bao đảm cho toàn bộ số tiền mua nhà mà Bên mua/Bên thuê mua đã thanh toán cho Chủ đầu tư và số tiền khác theo Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua ký giữa Chủ đầu tư và Bên mua/Bên thuê mua thì Đơn vị soạn thảo sửa nội dung tương ứng sau:

Điểm d) Số tiền bảo lãnh được sửa như sau:

"d) *Số tiền bảo lãnh, Đồng tiền bảo lãnh: Số tiền bảo lãnh tối đa trong trường hợp Bên Mua yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán là:..... VND (Bằng chữ:.....) nhưng tại mọi thời điểm không được vượt quá (i) tổng số tiền thanh toán theo Hợp Đồng Mua Bán mà Bên Mua đã thanh toán (nộp/ chuyển khoản) vào Tài Khoản Chuyển Dùng và không được vượt quá ... %¹³ giá trị Hợp Đồng Mua Bán và (ii) các khoản tiền khác theo Hợp Đồng Mua Bán.*

Để làm rõ, các khoản tiền khác theo Hợp Đồng Mua Bán bao gồm các khoản tiền mà Chủ đầu tư phải trả cho Bên Mua trong trường hợp Chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo thời hạn được ghi nhận tại Hợp Đồng Mua Bán dẫn đến Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán, cụ thể:"

Lưu ý: Thông tin khoản tiền khác sẽ căn cứ trên cơ sở (i) Dự án cụ thể của Chủ đầu tư và (ii) Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua ký giữa Chủ đầu tư với Bên mua/Bên thuê mua đồng thời (iii) phù hợp với phê duyệt của Cấp có thẩm quyền phê duyệt và (iv) phù hợp với Hợp đồng bảo lãnh đã ký giữa VPBank và Chủ đầu tư. Khoản tiền khác có thể là các khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại, tiền phí bảo trì ... mà Chủ đầu tư có nghĩa vụ hoàn trả lại Bên mua/Bên thuê mua trong trường hợp Chủ đầu tư

¹³ Đơn vị lưu ý nội dung này phải phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Bảo Lãnh.

vì phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo thời hạn được ghi nhận trong Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà dẫn đến việc Bên mua/Bên thuê mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà.

- 1.3. **Các điều, khoản khác:** Hạn chế sửa đổi, thêm, bớt nội dung còn lại tại Đề nghị phát hành bảo lãnh. Trường hợp xét thấy cần chỉnh sửa hoặc Khách hàng yêu cầu chỉnh sửa, Đơn vị thực hiện theo quy định nội bộ của VPBank từng thời kỳ về sửa mẫu Hợp đồng/văn bản trong nghiệp vụ phát hành bảo lãnh.
2. Các nội dung khác chưa được ghi nhận tại Phụ lục này thực hiện theo đúng Hợp Đồng Bảo Lãnh số: 1804/2023/HĐBL/VPB-5738867 ký ngày .../.../.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

—————☆☆☆————

PHỤ LỤC 02 – MẪU THƯ BẢO LÃNH

(Đính kèm Hợp Đồng Bảo Lãnh số: 1804/2023/HĐBL/VPB-5738867 ký ngày .../.../.....)

3. Các Bên thông nhất Mẫu Thư Bảo Lãnh có các nội dung như sau:

CỘNG HÒA 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 và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có);
- Thông tư số 11/2022/TT-NHNN Quy định về bảo lãnh ngân hàng, văn bản sửa đổi, bổ sung Thông tư số 11/2022/TT-NHNN (nếu có) và các quy định pháp luật có liên quan;
- Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số ký ngày .../.../..... giữa và (sau đây gọi là “**Hợp Đồng Bảo Lãnh**”);

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 số do 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 số do cấp ngày / /

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

Địa chỉ:

CMND/HC/CCCD sốdo..... cấp ngày/..../

Và

Ông/Bà:

Địa chỉ:

CMND/HC/CCCD sốdo..... cấp ngày/..../

Sau đây gọi tắt là "**Bên Mua**"

3. **Nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Mua trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai ("Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư")¹⁵:** Là số tiền Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước từ Bên Mua qua **Tài khoản thanh toán số của Chủ Đầu Tư mở tại VPBank – Chi nhánh** (sau đây gọi tắt là "**Tài Khoản Chuyên Dùng**") kể từ thời điểm Thư bảo lãnh này có hiệu lực theo thỏa thuận tại **Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.....số.....ký ngày...../.../.....** giữa Bên Mua và Chủ Đầu Tư (sau đây gọi tắt là "**Hợp Đồng Mua Bán**") mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Mua khi Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở đúng thời hạn đã cam kết.
4. **Nghĩa vụ được bảo lãnh:** Bảo đảm cho toàn bộ Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư theo quy định tại Mục 3 Thư Bảo Lãnh này trong trường hợp Chủ Đầu Tư không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ hoàn trả, thanh toán các khoản tiền thuộc Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư dẫn đến việc Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán.
5. **Số tiền bảo lãnh, Đồng tiền bảo lãnh¹⁶:**
 - a) Số tiền bảo lãnh tối đa trong trường hợp Bên Mua yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán là:VND (Bằng chữ:) nhưng tại mọi thời điểm không được vượt quá tổng số tiền thanh toán theo Hợp Đồng Mua Bán mà Bên Mua đã thanh toán (nộp/chuyển khoản) vào Tài Khoản Chuyên Dùng nêu trên và không được vượt quá ... %¹⁷ giá trị Hợp Đồng Mua Bán.
 - 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 Mua Bán và/hoặc Thư Bảo Lãnh này.
6. **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 5 nêu trên khi thỏa mãn tất cả các điều kiện dưới đây:

- a) Số tiền mà Bên Mua yêu cầu VPBank thanh toán thuộc Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư; và
- b) Tất cả các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng Mua

¹⁵ Đơn vị soạn thảo lưu ý đọc kỹ hướng dẫn sử dụng mẫu biểu. Trường hợp bảo lãnh cho cả các khoản tiền khác theo Hợp Đồng Mua Bán ký giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua thì Đơn vị soạn thảo sửa nội dung tương ứng theo hướng dẫn sử dụng mẫu biểu tại mục 3.2

¹⁶ Đơn vị soạn thảo lưu ý đọc kỹ hướng dẫn sử dụng mẫu biểu. Trường hợp bảo lãnh cho cả các khoản tiền khác theo Hợp Đồng Mua Bán ký giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua thì Đơn vị soạn thảo sửa nội dung tương ứng theo hướng dẫn sử dụng mẫu biểu tại mục 3.3

¹⁷ Đơn vị căn cứ vào Hướng dẫn để xác định.

- Bán đã được thanh toán (nộp/chuyển khoản) vào Tài Khoản Chuyên Dùng; và
- c) 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 Mua Bán dẫn tới Bên Mua có quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán; và
 - d) Chủ Đầu Tư không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản tiền phải trả thuộc Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư cho Bên Mua trong thời hạn quy định tại Hợp Đồng Mua Bán do Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà như nêu tại điểm c) Mục 6 này; và
 - e) Bên Mua đang không vi phạm một trong các nghĩa vụ sau đây với Chủ Đầu Tư theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán:
 - Nghĩa vụ tài chính đến hạn;
 - Nghĩa vụ nhận bàn giao nhà theo thông báo nhận bàn giao nhà từ Chủ Đầu Tư.
 - f) VPBank đã nhận được đầy đủ các hồ sơ quy định tại Mục 7 này 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 Mua Bán (ngày/..../.....).

7. 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 Mua Bán và Thư Bảo Lãnh này; và
- c) Bản gốc Thư Bảo Lãnh này và các Thư sửa đổi Thư Bảo Lãnh này (nếu có); 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 thực hiện các Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán, 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 Mua Bán, cụ thể:
 -;
 -; và
- e) Bản gốc văn bản của Bên Mua gửi Chủ Đầu Tư về việc chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán 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 Mua Bán¹⁸; và
- f) Bản gốc Hợp Đồng Mua Bán; và
- g) Bản gốc Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán đã có xác nhận của Chủ Đầu Tư và

¹⁸ Đơn vị soạn thảo lưu ý đọc kỹ hướng dẫn sử dụng mẫu biểu. Trường hợp bảo lãnh cho cả các khoản tiền khác theo Hợp Đồng Mua Bán ký giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua thì Đơn vị soạn thảo sửa nội dung tương ứng theo hướng dẫn sử dụng mẫu biểu tại mục 3.5

các tài liệu khác theo quy định pháp luật thể hiện Bên nhận bảo lãnh là Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán từ Bên Mua và các tài liệu theo quy định Mục 10 của Thư Bảo Lãnh này (trong trường hợp Bên nhận bảo lãnh là Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán).

8. 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.

9. Ngôn ngữ và xác thực Thư Bảo Lãnh:

- a) Thư Bảo Lãnh này được lập bằng tiếng Việt¹⁹.
- 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.

10. 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 Mua Bán (Bên Mua Mới) khi Chủ Đầu Tư xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán ghi nhận Bên Mua Mới được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên Mua (Bên chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán) 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.

11. Hiệu lực Thư Bảo Lãnh:

Thư Bảo Lãnh này được phát hành duy nhất một bản gốc, và có hiệu lực kể từ thời điểm 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 Mua Bán không được Bên Mua thanh toán (nộp/chuyển khoản) vào Tài Khoản Chuyên Dùng theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán; 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;

¹⁹ Đơn vị soạn thảo lưu ý đọc kỹ phần Hướng dẫn sử dụng mẫu biểu.

hoặc

- e) Chủ Đầu Tư đã thanh toán xong các khoản tiền phải hoàn trả cho Bên Mua theo Hợp Đồng Mua Bán; hoặc
- f) VPBank đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Thư Bảo Lãnh với Bên Mua; hoặc
- g) Hợp Đồng Mua Bán 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 ô; 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.
- i) Các trường hợp chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh khác theo quy định của pháp luật.

Đại Diện VPBank

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CHUYỂN NHUỢNG THƯ BẢO LÃNH²⁰

Căn cứ Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán số ký ngày/...../..... giữa và; Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số ký ngày/...../..... giữa Công ty và VPBank

Kể từ ngày/...../.....²¹, quyền thụ hưởng Thư Bảo Lãnh Số: / /BL-VPB được chuyển giao cho:

Ông/bà/Công ty:.....

Số CMTND/CCCD/ĐKKD: ngày cấp nơi cấp

Địa chỉ:

Xác nhận của Công ty(Chủ Đầu Tư)

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

²⁰ 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.

²¹ Ngày Chủ Đầu Tư xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán.

HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG MẪU SỐ MB02.HD-NVBL/03

2. Trường hợp áp dụng: Mẫu biểu số MB02.HD-NVBL/03 được dùng cho trường hợp:

- (i) Dự Án mà VPBank cấp bảo lãnh đang được tài trợ bởi VPBank. Nếu không thuộc trường hợp tài trợ bởi VPBank, Đơn vị vẫn căn cứ vào mẫu này để thực hiện nhưng cần chỉnh sửa phù hợp với Hướng dẫn Phát hành Bảo lãnh cho Chủ Đầu Tư trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và phê duyệt của Cấp có thẩm quyền trên cơ sở có tham vấn ý kiến của Đơn vị kiểm soát pháp lý của Khối kinh doanh/Khối Pháp chế & Kiểm soát tuân thủ.
 - (ii) Theo Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai đã ký giữa VPBank và Chủ Đầu Tư, Đề nghị phát hành bảo lãnh đã được VPBank chấp thuận, số tiền bảo lãnh là số tiền Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước từ Bên Mua kể từ thời điểm Thư Bảo Lãnh có hiệu lực theo Hợp Đồng Mua Bán.
3. Phần tên Thư Bảo Lãnh: Nếu Khách hàng đề nghị bỏ sung tên Thư Bảo Lãnh là bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì Đơn vị sửa tương ứng.
4. Phần nội dung Thư Bảo Lãnh:

3.1 **Mục 1, Mục 2:** DVKD ghi thông tin theo hướng dẫn

3.2 **Mục 3 – Nghĩa vụ được bảo lãnh:** DVKD ghi nhận thông tin tài khoản của Chủ Đầu Tư tại VPBank và thông tin Hợp Đồng Mua Bán có ghi nhận nghĩa vụ được bảo lãnh.

Trường hợp theo Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai đã ký giữa VPBank và Chủ Đầu Tư, Đề nghị phát hành bảo lãnh đã được VPBank chấp thuận: nghĩa vụ bảo lãnh của VPBank bảo đảm cho toàn bộ số tiền mua nhà mà Bên Mua đã thanh toán cho Chủ Đầu Tư và số tiền khác theo Hợp Đồng Mua Bán ký giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua thì Đơn vị soạn thảo sửa nội dung tương ứng sau:

Mục 3: Nghĩa vụ bảo lãnh được chỉnh sửa như sau:

“3. Nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Mua trong bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (“Nghĩa Vụ Tài Chính Của Chủ Đầu Tư”): Là số tiền Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước từ Bên Mua qua Tài khoản thanh toán số của Chủ Đầu Tư mở tại VPBank – Chi nhánh (sau đây gọi tắt là “Tài Khoản Chuyên Dùng”) kể từ thời điểm Thư Bảo Lãnh này có hiệu lực và các khoản tiền khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán/Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.....số.....ký ngày...../...../..... giữa Bên Mua và Chủ Đầu Tư (sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng Mua Bán”) mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Mua khi Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở đúng thời hạn đã cam kết.

Để làm rõ, các khoản tiền khác theo Hợp Đồng Mua Bán bao gồm các khoản tiền mà Chủ Đầu Tư phải trả cho Bên Mua trong trường hợp Chủ Đầu Tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo thời hạn được ghi nhận tại Hợp Đồng Mua Bán dẫn đến Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán, cụ thể:

Lưu ý: Thông tin khoản tiền khác sẽ căn cứ trên cơ sở (i) Dự án cụ thể của Chủ Đầu Tư và (ii) Hợp Đồng Mua Bán ký giữa Chủ Đầu Tư với Bên Mua đồng thời (iii) phù hợp với phê duyệt của Cấp có thẩm quyền phê duyệt và (iv) phù hợp với Hợp Đồng Bảo Lãnh đã ký giữa VPBank và Chủ Đầu Tư và (v) Đề nghị phát hành bảo lãnh của Chủ Đầu Tư đã được VPBank

chấp thuận. Khoản tiền khác có thể là các khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại, tiền phí bảo trì ... mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ hoàn trả lại Bên Mua trong trường hợp Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo thời hạn được ghi nhận trong Hợp Đồng Mua Bán dẫn đến việc Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán.

3.3 Mục 5 - Số tiền bảo lãnh:

Trường hợp, theo Hợp Đồng Bảo Lãnh đã ký giữa VPBank và Chủ Đầu Tư, Đề Nghị Phát hành Bảo Lãnh đã được VPBank chấp thuận: nghĩa vụ bảo lãnh của VPBank bảo đảm cho toàn bộ số tiền mua nhà mà Bên Mua đã thanh toán cho Chủ Đầu Tư và số tiền khác theo Hợp Đồng Mua Bán ký giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua thì Đơn vị soạn thảo sửa nội dung tương ứng sau:

Điểm a) Mục 5: được chỉnh sửa như sau:

"5. Số tiền bảo lãnh, Đồng tiền bảo lãnh:

- a) Số tiền bảo lãnh tối đa trong trường hợp Bên Mua yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán là: VND (Bằng chữ:) nhưng tại mọi thời điểm không được vượt quá (i) tổng số tiền thanh toán theo Hợp Đồng Mua Bán mà Bên Mua đã thanh toán (nộp/chuyển khoản) vào Tài Khoản Chuyên Dùng nếu trên và không được vượt quá ... %²² giá trị Hợp Đồng Mua Bán và (ii) các khoản tiền khác theo quy định tại Mục 3 nêu trên."

3.4 Mục 6 Điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh:

Trường hợp Khách hàng được phê duyệt cấp bảo lãnh vô điều kiện, theo đó Bên nhận bảo lãnh chỉ cần xuất trình văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi yêu cầu VPBank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì Đơn vị sửa lại nội dung tại Mục 6 này như sau:

"6. Điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh: VPBank cam kết thanh toán vô điều kiện và không hủy ngang cho Bên Mua số tiền tối đa bằng Số tiền bảo lãnh quy định tại Mục 5 nêu trên sau khi nhận được bản gốc Thư Bảo Lãnh này và Văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được ký và đóng dấu hợp lệ của Bên Mua trong đó chỉ rõ số tiền để nghị VPBank thanh toán thay cho Chủ Đầu Tư và hành vi vi phạm của Chủ Đầu Tư".

Đơn vị lưu ý, điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Thư Bảo Lãnh phải khớp với quy định về điều kiện bảo lãnh trong Hợp Đồng Bảo Lãnh ký với Khách hàng.

3.5 Mục 7 – Hồ sơ xuất trình khi yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh:

- ✓ **Điểm d, Bản gốc/bản chính các hồ sơ, tài liệu chứng minh:** ĐVKD căn cứ vào Hướng dẫn và phê duyệt của cấp có thẩm quyền phê duyệt phát hành bảo lãnh để ghi nhận phù hợp.
- ✓ **Điểm e:** Trường hợp theo Hợp Đồng Bảo Lãnh đã ký giữa VPBank và Chủ Đầu Tư, Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh đã được VPBank chấp thuận: nghĩa vụ bảo lãnh của VPBank bảo đảm cho toàn bộ số tiền mua nhà mà Bên Mua đã thanh toán cho Chủ Đầu Tư và số tiền khác theo Hợp Đồng Mua Bán ký giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua thì Đơn vị soạn thảo sửa Điểm e bằng nội dung sau:

"e. Bản gốc văn bản của Bên Mua gửi Chủ Đầu Tư về việc chấm dứt Hợp Đồng Mua

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

Bán và yêu cầu Chủ Đầu Tư thực hiện nghĩa vụ hoàn trả (i) các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng Mua Bán và (ii) các khoản tiền khác mà Chủ Đầu Tư phải thanh toán cho Bên Mua theo Hợp Đồng Mua Bán. Các khoản tiền khác bao gồm:.....”

Lưu ý: Thông tin khoản tiền khác phải phù hợp với Hợp Đồng Bảo Lãnh đã ký giữa VPBank và Chủ Đầu Tư và Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh của Chủ Đầu Tư đã được VPBank chấp thuận.

3.6 **Mục 9 – Ngôn ngữ và xác thực Thu Bảo Lãnh:**

Trường hợp, Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài, Đơn vị sửa lại nội dung tại Điểm a, Mục 9 thành như sau:

*“a) *Thu Bảo Lãnh này được lập bằng Tiếng Việt và Tiếng Anh, trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung Tiếng Việt và nội dung Tiếng Anh, nội dung Tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng*”.*

3.7 **Phản Chuyển nhượng Thu Bảo Lãnh:** chỉ áp dụng cho lần chuyển nhượng đầu tiên, đối với lần chuyển nhượng thứ hai trở đi, Chủ Đầu Tư xác nhận thông qua Văn bản xác nhận chuyển nhượng theo mẫu của VPBank.

5. **Sửa đổi, bổ sung mẫu Thu Bảo Lãnh:** Trường hợp xét thấy cần chỉnh sửa hoặc Khách hàng yêu cầu chỉnh sửa mẫu Thu Bảo Lãnh, Đơn vị thực hiện theo quy định nội bộ của VPBank từng thời kỳ về sửa mẫu Hợp đồng/văn bản trong nghiệp vụ phát hành bảo lãnh.

4. Các nội dung khác chưa được ghi nhận tại Phụ lục này thực hiện theo đúng Hợp Đồng Bảo Lãnh số: 1804/2023/HĐBL/VPB-5738867 ký ngày/..../.....

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 Hợp Đồng Bảo Lãnh số: 1804/2023/HĐBL/VPB-5738867 ký ngày .../.../....)

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

—————☆☆☆————

Số: /20..../TB-.... ngày tháng năm 20....

VĂN BẢN XÁC NHẬN²⁴

V/v: *Chuyển nhượng Thư Bảo Lãnh số do VPBank phát hành ngày/.......*

Căn cứ Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán số ký ngày
...../...../..... giữa và
.....; Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số
..... ký ngày .../.../..... giữa Công ty và VPBank
.....

Kể từ ngày/.../...,²⁵ quyền thụ hưởng Thư Bảo Lãnh Số: / /BL-VPB được chuyển
giao cho:

Ông/bà/Công ty:.....

Số CMTND/CCCD/DKKD: ngày cấp nơi cấp
.....

Địa chỉ:

Xác nhận của Công ty(Chủ Đầu Tư)

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

6. Các nội dung khác chưa được ghi nhận tại Phụ lục này thực hiện theo đúng Hợp Đồng Bảo Lãnh
số: 1804/2023/HĐBL/VPB-5738867 ký ngày .../.../...

²⁴ Văn bản này chỉ áp dụng trong trường hợp Hợp Đồng Mua Bán được chuyển nhượng từ lần thứ 2 trở đi.

²⁵ Ngày Chủ Đầu Tư xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán.