

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THỎA THUẬN CẤP BẢO LÃNH TRUNG DÀI HẠN THEO HẠN MỨC

Số: 23002/CRC/BLTH/HĐTD.DAH

Thỏa thuận này được ký ngày 16. tháng 02 năm 2023 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh giữa các bên sau đây:

BÊN BẢO LÃNH:

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH ĐÔNG ANH

- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh số: 0100112437-147 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/04/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 05/04/2019
- Địa chỉ: Thôn Nghĩa Lại, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024.3883.5999 Fax: 024.3883.5888
- Người đại diện: **Bà Chu Thị Châu Hạnh** Chức vụ: **Giám đốc**
- Theo giấy ủy quyền số 538/UQ-VCB-PC ngày 15/10/2021 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

Sau đây gọi là “Ngân hàng”

BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VEGA

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 2400918493 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp ngày 26 tháng 08 năm 2021.
- Địa chỉ: Thôn Núi Hiệu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, Việt Nam.
- Điện thoại: 0962238935
- Người đại diện: **Ông Lê Mạnh Thắng** Chức vụ: **Giám đốc**

Sau đây gọi là “Khách hàng” hay “Chủ đầu tư”

Hai bên thống nhất ký Thỏa thuận này với các điều khoản như sau:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Thỏa thuận này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1. **Cam kết Bảo lãnh:** là văn bản do Ngân hàng phát hành dưới hình thức Thư bảo lãnh hoặc Hợp đồng bảo lãnh theo yêu cầu của Khách hàng tại từng Giấy đề nghị Phát hành Bảo lãnh trong Thời hạn Duy trì Hạn mức Bảo lãnh và được quy định cụ thể tại Điều 4 Thỏa thuận này.
- 1.2. **Bên nhận Bảo lãnh:** là tổ chức, cá nhân có quyền thụ hưởng bảo lãnh do Ngân hàng phát hành.
- 1.3. **Giấy đề nghị Phát hành Bảo lãnh:** là văn bản do Khách hàng 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.

- 1.4. **Hạn mức Bảo lãnh:** là số dư bảo lãnh tối đa được duy trì trong Thời hạn Duy trì Hạn mức Bảo lãnh và được quy định cụ thể tại khoản 2.1 Điều 2 Thỏa thuận này.
- 1.5. **Ngân hàng Chủ động Trích tiền (ghi Nợ):** là việc Ngân hàng chủ động trích tiền (ghi Nợ) bất kỳ tài khoản nào (tài khoản thanh toán, tài khoản tiền gửi và các tài khoản khác) của Khách hàng và/hoặc đơn vị phụ thuộc của Khách hàng mở tại Ngân hàng và/hoặc các đơn vị khác cùng hệ thống với Ngân hàng để trả thay theo Cam kết Bảo lãnh hoặc thu hồi số tiền Ngân hàng đã trả thay cho Khách hàng theo Cam kết Bảo lãnh, lãi, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).
- 1.6. **Thỏa thuận:** là Thỏa thuận cấp bảo lãnh trung dài hạn theo hạn mức số **23002/CRC/BLTH/HĐTD.DAH** ký ngày **16** tháng **02** năm 2023 giữa Ngân hàng và Khách hàng, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm.
- 1.7. **Thời hạn Duy trì Hạn mức Bảo lãnh:** là khoảng thời gian Khách hàng được duy trì số dư bảo lãnh tối đa và được quy định cụ thể tại khoản 2.3 Điều 2 Thỏa thuận này.
- 1.8. **Dự án:** là dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.
- 1.9. **Tỷ lệ quy đổi theo từng loại Tài sản bảo đảm:** là Tỷ lệ quy đổi theo từng loại Tài sản bảo đảm được xác định theo chính sách của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam trong từng thời kỳ và được thông báo cụ thể tới Khách hàng.
- 1.10. **Dư nợ Cấp tín dụng:** là tổng số dư bảo lãnh theo Thỏa thuận này, dư nợ cho vay theo hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 23002/CRC/DAĐT/HĐTD.DAH ký ngày **16** tháng **02** năm 2023, số dư bảo lãnh theo Thỏa thuận cấp bảo lãnh Dự án đầu tư số 23002/CRC/BLDA.DAH ký ngày **16** tháng **02** năm 2023 ký giữa Ngân hàng và Khách hàng.

Điều 2. Khoản bảo lãnh

2.1. Hạn mức Bảo lãnh:

Theo các điều khoản và điều kiện quy định tại Thỏa thuận này, Ngân hàng đồng ý phát hành (các) Cam kết Bảo lãnh với Hạn mức Bảo lãnh trung dài hạn là: **145.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi lăm tỷ đồng chẵn).

2.2. Tại mọi thời điểm, tổng số dư bảo lãnh của Khách hàng không vượt quá Hạn mức Bảo lãnh quy định tại điểm 2.1.1 Khoản 2.1 Điều này, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2.3. Đồng tiền bảo lãnh:

2.3.1. Đồng tiền bảo lãnh và đồng tiền sử dụng thanh toán theo Cam kết Bảo lãnh là đồng tiền ghi trên Giấy đề nghị Phát hành Bảo lãnh đã được Ngân hàng chấp thuận.

2.3.2. Trường hợp Khách hàng đề nghị đồng tiền bảo lãnh và 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 điểm 2.1.1 Khoản 2.1 Điều này.

2.4. Thời hạn Duy trì Hạn mức Bảo lãnh:

2.4.1. Thời hạn Duy trì Hạn mức Bảo lãnh:

Từ ngày Dự án đáp ứng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản đến trước ngày dự kiến bàn giao nhà ở của Dự án song không muộn hơn ngày 31/12/2025.

2.4.2. Nếu hết Thời hạn Duy trì Hạn mức Bảo lãnh mà Khách hàng không sử dụng hoặc sử dụng không hết Hạn mức Bảo lãnh thì Khách hàng không được tiếp tục sử dụng Hạn mức Bảo lãnh.

2.5. Nghĩa vụ được bảo lãnh:

Nghĩa vụ được bảo lãnh là nghĩa vụ tài chính hợp pháp của Khách hàng đối với Bên nhận Bảo lãnh. Nghĩa vụ được bảo lãnh cụ thể được xác định tại từng Giấy đề nghị Phát hành Bảo lãnh đã được Ngân hàng chấp thuận.

2.6. Mục đích bảo lãnh: Bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Khách hàng (là Chủ đầu tư Dự án) đối với người mua nhà ở của Dự án trong trường hợp Khách hàng không bàn giao nhà ở đúng tiến độ cho người mua và không hoàn trả hoặc hoàn trả không đầy đủ cho người mua số tiền ứng trước và các khoản tiền khác theo hợp đồng mua nhà ở đã ký.

Điều 3: Phát hành Cam kết Bảo lãnh

3.1. Điều kiện phát hành Cam kết Bảo lãnh:

Ngân hàng đồng ý phát hành Cam kết Bảo lãnh khi tất cả các điều kiện dưới đây được đáp ứng, trừ trường hợp Ngân hàng quyết định không áp dụng một số điều kiện nhất định đối với Khách hàng:

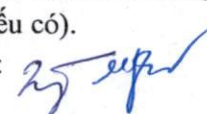
3.1.1. Khách hàng đề nghị phát hành Cam kết Bảo lãnh với số dư bảo lãnh không vượt quá Hạn mức Bảo lãnh chưa sử dụng trong Thời hạn Duy trì Hạn mức Bảo lãnh.

3.1.2. Ngân hàng đã nhận được đầy đủ hồ sơ, tài liệu, văn bản sau:

- a) Văn bản của cấp có thẩm quyền của Khách hàng chấp thuận/phê duyệt: (i) Nghĩa vụ được bảo lãnh và các nội dung khác có liên quan được quy định trong Thỏa thuận này; (ii) Giao người có thẩm quyền ký Thỏa thuận này và các văn bản khác có liên quan.
- b) Văn bản ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của Khách hàng cho người có thẩm quyền 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 Khách hàng.
- c) Các chấp thuận, phê duyệt hoặc đăng ký cần thiết khác để Khách hàng thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Thỏa thuận này và bảo đảm hiệu lực, khả năng thi hành của Thỏa thuận này.
- d) Các hồ sơ, tài liệu, giấy tờ khác có liên quan đến việc phát hành Cam kết Bảo lãnh phù hợp với quy định tại Thỏa thuận này.

3.1.3. Các điều kiện khác:

- Tại mọi thời điểm, Dư nợ Cấp tín dụng của Khách hàng không vượt quá 621.398.000.000 VND (bằng chữ: Sáu trăm hai mươi một tỷ, ba trăm chín mươi tám triệu đồng chẵn).
- Điều kiện tiên quyết trước khi ký Thỏa thuận bảo lãnh với Chủ đầu tư:
 - o Chủ đầu tư có được công văn phê duyệt của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc nhà ở hình thành trong tương lai của Dự án đã đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.
 - o Các điều kiện khác thực hiện theo công văn số 1014/QĐ-VCBQLRRTD ngày 24/06/2019 hướng dẫn thực hiện Quy định bảo lãnh đối với khách hàng của Ngân hàng và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế khác (nếu có).
- Điều kiện tiên quyết trước khi phát hành cam kết bảo lãnh:



- Hợp đồng mua bán nhà ở ký giữa Chủ đầu tư và người mua phải được Ngân hàng chấp thuận về mặt nội dung trước khi đưa vào kinh doanh.
- Chủ đầu tư cam kết trường hợp Ngân hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bất kỳ thư bảo lãnh liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nào thuộc phạm vi Cam kết bảo lãnh này thì Ngân hàng sẽ có quyền định đoạt đối với nhà ở hình thành trong tương lai đó.

3.2. Thủ tục phát hành Cam kết Bảo lãnh:

3.2.1. Mỗi lần đề nghị Ngân hàng phát hành Cam kết Bảo lãnh, Khách hàng cung cấp cho Ngân hàng hồ sơ đề nghị phát hành Cam kết Bảo lãnh có nội dung, hình thức và số lượng đáp ứng yêu cầu của Ngân hàng, bao gồm:

- a) Bản gốc Giấy đề nghị Phát hành Bảo lãnh;
- b) Bản chính hoặc bản sao có chứng thực hoặc bản sao y bản chính Hợp đồng, thỏa thuận và/hoặc tài liệu, giấy tờ, văn bản có nội dung xác định nghĩa vụ được bảo lãnh;
- c) Các hồ sơ, tài liệu khác theo yêu cầu của Ngân hàng.

3.2.2. Ngân hàng phát hành Cam kết Bảo lãnh phù hợp với các quy định tại Giấy đề nghị Phát hành Bảo lãnh đã được Ngân hàng chấp thuận, Thỏa thuận này, Hợp đồng Cấp tín dụng, các quy định của Ngân hàng và các quy định của pháp luật.

Điều 4. Cam kết Bảo lãnh

4.1. Hình thức Cam kết Bảo lãnh:

Cam kết Bảo lãnh được phát hành dưới hình thức Thư bảo lãnh hoặc Hợp đồng bảo lãnh. Hình thức Cam kết Bảo lãnh được quy định cụ thể tại Giấy đề nghị Phát hành Bảo lãnh đã được Ngân hàng chấp thuận.

4.2. Thời hạn hiệu lực của Cam kết Bảo lãnh:

4.2.1. Thời điểm bắt đầu hiệu lực: Thời hạn hiệu lực của từng cam kết bảo lãnh phù hợp quy định tại Công văn số 1014/QĐ-VCB-QLRRTD ngày 24/06/2019 và các văn bản sửa đổi/bổ sung (nếu có).

4.2.2. Thời điểm hết hiệu lực:

Cam kết bảo lãnh hết hiệu lực theo một trong các trường hợp sau, tùy theo trường hợp nào đến trước:

- a) Vào một thời điểm cụ thể do Đơn vị 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 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 mua 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 Đơn vị kèm biên lai chuyển phát hoặc biên bản giao nhận Thông báo giữa Chủ đầu tư và Bên mua; hoặc
- c) Ngay sau khi Ngân hàng nhận được bản gốc của 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 mua, 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 Hợp đồng mua, thuê mua nhà

ở (trước khi bàn giao Nhà ở) có chữ ký của người đại diện hợp pháp, đóng dấu (nếu có con dấu) của Chủ đầu tư và Bên mua hoặc những người được ủy quyền hợp pháp của Chủ đầu tư và Bên mua; hoặc

(iii) Thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở (trước khi bàn giao Nhà ở) do bên mua vi phạm 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 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 mua (các) khoản tiền ứng trước/Chủ đầu tư đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Bên mua 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

4.2.3. Thời hạn, thời điểm có hiệu lực và thời điểm hết hiệu lực của Cam kết Bảo lãnh được quy định cụ thể tại Cam kết Bảo lãnh.

4.3. Sửa đổi, bổ sung Cam kết Bảo lãnh:

4.3.1. Các trường hợp sửa đổi, bổ sung Cam kết Bảo lãnh phải có sự chấp thuận của Bên nhận Bảo lãnh, bao gồm:

- a) Giảm trừ giá trị bảo lãnh;
- b) Rút ngắn thời hạn hiệu lực của Cam kết Bảo lãnh;
- c) Huỷ hoặc chấm dứt hiệu lực của Cam kết Bảo lãnh.

4.3.2. Việc sửa đổi, bổ sung Cam kết Bảo lãnh quy định tại điểm 4.3.1 khoản 4.3 Điều này được thực hiện như sau:

- a) Nếu Cam kết Bảo lãnh được phát hành dưới hình thức là Thư bảo lãnh thì Ngân hàng chỉ thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Thư bảo lãnh khi Ngân hàng đã nhận được các tài liệu sau: (i) Văn bản đề nghị của Khách hàng đã được người đại diện hợp pháp ký, đóng dấu (nếu có con dấu); (ii) Văn bản chấp thuận của Bên nhận Bảo lãnh đã được người đại diện hợp pháp ký, đóng dấu (nếu có con dấu); (iii) các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan (nếu có);
- b) Nếu Cam kết Bảo lãnh được phát hành dưới hình thức là Hợp đồng bảo lãnh thì Ngân hàng chỉ thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng bảo lãnh khi Ngân hàng đã nhận được các tài liệu sau: (i) Văn bản đề nghị của Khách hàng đã được người đại diện hợp pháp ký, đóng dấu (nếu có con dấu); (ii) Hợp đồng bảo lãnh sửa đổi, bổ sung được lập thành văn bản và được người đại diện hợp pháp của Bên nhận Bảo lãnh và các bên liên quan (nếu có) ký, đóng dấu (nếu có con dấu); (iii) các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan (nếu có).

4.3.3. Các trường hợp sửa đổi, bổ sung Cam kết Bảo lãnh khác do Ngân hàng quyết định phù hợp với quy định của pháp luật.

4.4. Điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh:

Ngân hàng thực hiện thanh toán cho Bên nhận Bảo lãnh theo các nội dung quy định tại Cam kết Bảo lãnh trong vòng 05 (năm) Ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ yêu cầu thanh toán của Bên nhận Bảo lãnh phù hợp với điều kiện quy định tại Cam kết Bảo lãnh.

4.5. Luật điều chỉnh, cơ quan giải quyết tranh chấp và ngôn ngữ sử dụng trong Cam kết Bảo lãnh:

- 4.5.1. Cam kết Bảo lãnh được điều chỉnh, giải thích theo pháp luật của Việt Nam hoặc theo các quy tắc/tập quán quốc tế do Phòng Thương mại Quốc tế (ICC) ban hành. Trường hợp giao dịch bảo lãnh có yếu tố nước ngoài, Cam kết Bảo lãnh được điều chỉnh, giải thích theo pháp luật của Anh/Singapore hoặc pháp luật của quốc gia khác nếu được Ngân hàng chấp thuận. Luật điều chỉnh Cam kết bảo lãnh cụ thể được quy định tại Cam kết bảo lãnh do Ngân hàng phát hành theo yêu cầu của Bên được bảo lãnh.
- 4.5.2. Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Cam kết Bảo lãnh được giải quyết tại Toà án nhân dân có thẩm quyền của Việt Nam hoặc Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam hoặc toà án, trọng tài thương mại nước ngoài đối với trường hợp giao dịch bảo lãnh có yếu tố nước ngoài. Cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Cam kết Bảo lãnh được quy định cụ thể tại Cam kết Bảo lãnh hoặc theo thỏa thuận khác của các bên.
- 4.5.3. Cam kết Bảo lãnh được lập bằng tiếng Việt hoặc tiếng Anh hoặc tiếng Việt và tiếng Anh hoặc ngôn ngữ khác theo thỏa thuận của các bên. Ngôn ngữ sử dụng trong Cam kết Bảo lãnh được quy định cụ thể tại Cam kết Bảo lãnh.
- 4.6. Nội dung khác được quy định cụ thể tại Cam kết Bảo lãnh được lập kèm theo Thỏa thuận này.

Điều 5. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và bắt buộc nhận nợ

- 5.1. Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng Chủ động Trích tiền (ghi Nợ) để thanh toán theo Cam kết Bảo lãnh khi Ngân hàng nhận được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đáp ứng các điều kiện quy định tại Cam kết Bảo lãnh.
- 5.2. Nếu tài khoản được Ngân hàng Chủ động Trích tiền (ghi Nợ) không có tiền hoặc không đủ tiền để thanh toán theo Cam kết Bảo lãnh thì Khách hàng phải chuyển ngay số tiền tương ứng với số tiền Ngân hàng phải thanh toán theo Cam kết Bảo lãnh vào tài khoản của Khách hàng mở tại Ngân hàng và/hoặc chuyển tiền vào tài khoản do Ngân hàng chỉ định để Ngân hàng thanh toán theo Cam kết Bảo lãnh.
- 5.3. Trường hợp Khách hàng không thực hiện quy định tại khoản 5.2 Điều này thì Ngân hàng thực hiện trả thay theo Cam kết Bảo lãnh phù hợp với quy định tại Cam kết Bảo lãnh và Thỏa thuận này.
- 5.4. Ngay khi Ngân hàng thực hiện trả thay theo Cam kết Bảo lãnh, Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng mở một hoặc nhiều tài khoản cho vay bắt buộc của Khách hàng để hạch toán ghi nợ vào tài khoản cho vay bắt buộc số tiền Ngân hàng đã trả thay cho Khách hàng theo Cam kết Bảo lãnh. Trong trường hợp này, Ngân hàng thông báo bằng văn bản cho Khách hàng biết việc Ngân hàng đã trả thay cho Khách hàng theo Cam kết Bảo lãnh. Khách hàng có nghĩa vụ trả đầy đủ số tiền Ngân hàng đã trả thay cho Khách hàng theo Cam kết Bảo lãnh cùng với số tiền lãi theo quy định tại Thỏa thuận này.
- 5.5. Khi Ngân hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bất kỳ thư bảo lãnh liên quan đến Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai nào thuộc phạm vi Cam kết bảo lãnh này thì Ngân hàng sẽ có toàn quyền định đoạt đối với nhà ở hình thành trong tương lai đó.
- 5.6. Khi Ngân hàng hạch toán ghi nợ vào tài khoản cho vay bắt buộc số tiền Ngân hàng đã

trả thay cho Khách hàng theo Cam kết Bảo lãnh quy định tại khoản 5.4 Điều này, Khách hàng đồng ý thực hiện như sau:

- 5.6.1. Nhận nợ vay bắt buộc với thời hạn cho vay, kỳ hạn trả nợ do Ngân hàng quyết định.
- 5.6.2. Mức lãi suất áp dụng đối với số tiền nhận nợ vay bắt buộc được xác định theo văn bản thông báo của Ngân hàng tại thời điểm nhận nợ vay bắt buộc (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), kể từ ngày Ngân hàng trả thay cho Khách hàng theo Cam kết Bảo lãnh cho đến khi Khách hàng trả hết số tiền Ngân hàng đã trả thay theo Cam kết Bảo lãnh, lãi, phí và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).
- 5.6.3. Thỏa thuận này, (các) Giấy đề nghị Phát hành Bảo lãnh của Khách hàng gửi đến Ngân hàng và thông báo bằng văn bản của Ngân hàng gửi đến Khách hàng về việc Ngân hàng đã trả thay theo Cam kết Bảo lãnh là căn cứ xác nhận nợ của Khách hàng đối với số tiền Ngân hàng đã trả thay theo Cam kết Bảo lãnh cùng với số tiền lãi phát sinh.
- 5.6.4. Các nội dung chi tiết khác về khoản cho vay bắt buộc được xác định theo thông báo bằng văn bản của Ngân hàng gửi đến Khách hàng tại thời điểm nhận nợ vay bắt buộc.
- 5.7. Nếu Khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc hoàn trả số tiền Ngân hàng đã trả thay cho Khách hàng theo Cam kết Bảo lãnh thì Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng chủ động thực hiện các biện pháp dưới đây để thu hồi số tiền trả thay theo Cam kết Bảo lãnh cùng với lãi phát sinh, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có):
 - 5.7.1. Ngân hàng Chủ động Trích tiền (ghi Nợ) theo quy định tại Thỏa thuận này.
 - 5.7.2. Xử lý tài sản bảo đảm hoặc thực hiện biện pháp khác phù hợp với thỏa thuận của các bên và quy định của pháp luật.

Điều 6. Phí bảo lãnh

- 6.1. Khách hàng phải trả phí bảo lãnh cho Ngân hàng:
 - ☒ Theo biểu phí của Ngân hàng công bố trong từng thời kỳ.
 - ☐ Theo thỏa thuận của các bên. Thỏa thuận về mức phí bảo lãnh được lập thành văn bản và được coi là một phần không thể tách rời của Thỏa thuận này.
- 6.2. Thời điểm thu phí:
 - ☒ Ngay khi phát hành Cam kết Bảo lãnh.
- 6.3. Khách hàng đồng ý việc Ngân hàng Chủ động Trích tiền (ghi Nợ) để thu phí bảo lãnh, điện phí, bưu phí, các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có), trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trường hợp tài khoản được Ngân hàng Chủ động Trích tiền (ghi Nợ) không đủ tiền để Ngân hàng thu phí bảo lãnh, điện phí, bưu phí, các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) thì Khách hàng phải trả đầy đủ ngay cho Ngân hàng bằng các nguồn khác.

Điều 7. Biện pháp bảo đảm

- 7.1. Nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này được bảo đảm bằng (các) biện pháp bảo đảm và/hoặc Hợp đồng Bảo đảm sau:
 - 7.1.1. Thế chấp tài sản là Dự án/Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án:
 - Thế chấp ngay khi đủ điều kiện, chậm nhất ngày 31/03/2024.
 - Cho phép giải chấp từng phần đối với tài sản bảo đảm thuộc Dự án khi Khách hàng chuyển nhượng tài sản nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:
 - o Đã có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc Dự án đủ điều kiện

mở bán;

- Đáp ứng các điều kiện về tỷ lệ bảo đảm, cân đối tiền hàng và khả năng trả nợ;
 - Đã hoàn thành thủ tục thế chấp quyền phát sinh từ hợp đồng mua bán tài sản được giải chấp;
 - Số tiền thu nợ lũy kế tối thiểu 7 triệu đồng trên mỗi m2 sàn thương phẩm được giải chấp hoặc bán nhưng chưa thế chấp tài sản bảo đảm nêu trên khi đủ điều kiện.
- 7.1.2. Thế chấp/Cầm cố tài sản là bất động sản và/hoặc tiền gửi thuộc sở hữu của Khách hàng và/hoặc bên thứ 3 là cổ đông/người có quan hệ gia đình với cổ đông Khách hàng.
- 7.1.3. Thế chấp tài sản bổ sung là quyền tài sản thuộc Dự án, bao gồm nhưng không giới hạn:
- Quyền thụ hưởng bảo hiểm từ tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng;
 - Quyền kinh doanh, phát triển, khai thác sản phẩm của Dự án;
 - Các khoản phải thu, quyền thu tiền, quyền đòi nợ từ các hợp đồng mua bán/cho thuê và các dịch vụ khác phát sinh nguồn thu từ Dự án...;
 - Các quyền phát sinh từ các hợp đồng thuê đất của Khách hàng với cơ quan chức năng (nếu có).
- 7.1.4. Thế chấp tài sản bổ sung là toàn bộ cổ phần của các cổ đông tại Khách hàng, kể cả phần cổ phần bổ sung trong tương lai.
- 7.2. Tỷ lệ bảo đảm: Tại mọi thời điểm, tổng giá trị tài sản bảo đảm sau quy đổi tỷ lệ/Dư nợ Cấp tín dụng của Dự án đạt tối thiểu 100%.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng

Ngân hàng có các quyền và nghĩa vụ như sau:

- 8.1. Từ chối yêu cầu phát hành Cam kết Bảo lãnh của Khách hàng 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, Hợp đồng Cấp tín dụng, quy định của Ngân hàng và quy định của pháp luật.
- 8.2. Thu, điều chỉnh phí bảo lãnh; áp dụng, điều chỉnh lãi, phí theo quy định của Ngân hàng và quy định của pháp luật.
- 8.3. Ngân hàng Chủ động Trích tiền (ghi Nợ) theo quy định tại Thỏa thuận này.
- 8.4. Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi nhận được yêu cầu phù hợp với quy định tại Cam kết Bảo lãnh; 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 các điều kiện quy định tại Cam kết Bảo lãnh hoặc có căn cứ chứng minh chứng từ xuất trình là không chính xác, không trung thực.
- 8.5. Trường hợp điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh có kèm theo chứng từ chứng minh vi phạm và các chứng từ khác, Ngân hàng không phải thẩm định và không chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, chính xác, trung thực và các nội dung khác của các chứng từ đó.
- 8.6. Hạch toán ghi nợ cho Khách hàng khi thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh; yêu cầu Khách hàng trả số tiền mà Ngân hàng đã trả thay theo Cam kết Bảo lãnh, lãi, phí và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).
- 8.7. Hướng dẫn Bên nhận Bảo lãnh thực hiện kiểm tra và xác nhận tính xác thực của Cam

kết Bảo lãnh. 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.

- 8.8. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Thỏa thuận này và theo quy định của pháp luật.

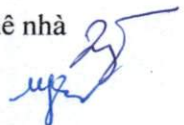
Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Khách hàng

Khách hàng có các quyền và nghĩa vụ như sau:

- 9.1. Thực hiện đầy đủ, đúng hạn nghĩa vụ, trách nhiệm đã cam kết tại Giấy đề nghị Phát hành Bảo lãnh, Thỏa thuận này.
- 9.2. Trả ngay số tiền Ngân hàng đã trả thay theo Cam kết Bảo lãnh và các chi phí phát sinh từ việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh; trả khoản nợ vay bắt buộc trong trường hợp phải nhận nợ vay bắt buộc bao gồm nợ gốc, lãi, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định tại Thỏa thuận này.
- 9.3. Chịu mọi rủi ro phát sinh từ hoặc liên quan đến việc phát hành Cam kết Bảo lãnh theo quy định tại Thỏa thuận này và nội dung của Cam kết Bảo lãnh do Ngân hàng phát hành theo đề nghị của Khách hàng.
- 9.4. Đồng ý việc Ngân hàng Chủ động trích tiền (ghi Nợ) theo quy định tại Thỏa thuận này.
- 9.5. Báo cáo kịp thời, đầy đủ cho Ngân hàng tình hình hoạt động sản xuất, kinh doanh của Khách hàng liên quan đến Cam kết Bảo lãnh.
- 9.6. Đồng ý việc Ngân hàng sử dụng, cung cấp các thông tin định danh/liên hệ và các thông tin khác liên quan đến Cam kết Bảo lãnh của Khách hàng cho Bên nhận Bảo lãnh và/hoặc bên khác được Khách hàng đồng ý với mục đích xác thực hoặc giải quyết các công việc liên quan đến Cam kết Bảo lãnh phù hợp với Thỏa thuận này, Giấy đề nghị Phát hành Bảo lãnh.
- 9.7. Kiểm tra tính xác thực của Cam kết Bảo lãnh theo quy định tại Thỏa thuận này.
- 9.8. Các nghĩa vụ của khách hàng:
 - 9.8.1. Điều kiện tài chính:
 - Hệ số thanh toán hiện hành (Tổng tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) ≥ 1 , căn cứ số liệu báo cáo tài chính tại các thời điểm cuối năm.
 - Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh dương (>0), căn cứ số liệu báo cáo tài chính tại các thời điểm báo cáo tài chính năm.
 - 9.8.2. Điều kiện phi tài chính:
 - Kiểm toán báo cáo tài chính: Khách hàng thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm và bổ nhiệm đơn vị kiểm toán trước ngày kết thúc niên độ tài chính. Đơn vị kiểm toán thuộc danh sách các đơn vị kiểm toán được Bộ tài chính chấp thuận.
 - Phân chia lợi nhuận: Khách hàng cam kết và thực hiện chỉ chia lợi nhuận bằng tiền khi:
 - o Hoàn thành nghĩa vụ trả nợ trung dài hạn của năm tương ứng với năm có nguồn lợi nhuận được chia cho các Tổ chức tín dụng (nếu có);
 - o Không có nợ đến hạn/quá hạn/nợ xấu tại thời điểm chia (theo CIC);
 - o Việc chia lợi nhuận không dẫn đến vi phạm các điều kiện Chỉ tiêu tài chính nêu tại

điểm 9.8.1 Khoản này.

- Tuân thủ pháp luật:
 - o Khách hàng cam kết tuân thủ quy định của pháp luật, 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 bao gồm cả việc tuân thủ quy định về môi trường, bảo hiểm, phòng cháy chữa cháy....
 - o Khách hàng cam kết triển khai dự án đầu tư phù hợp với hồ sơ Dự án mà Khách hàng đã cung cấp cho Ngân hàng. Trường hợp dự án đầu tư được triển khai có thay đổi trọng yếu so với các thông số, giả 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 Ngân hàng xem xét, chấp thuận.
- Việc cấp tín dụng của Ngân hàng đối với Khách hàng và người có liên quan phải tuân thủ quy định tại Luật các Tổ chức tín dụng, các quy định về giới hạn an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng và các văn bản sửa đổi, liên quan (nếu có).
- Trường hợp Dư nợ Cấp tín dụng của Ngân hàng đối với Khách hàng và người có liên quan vượt quy định của pháp luật về giới hạn an toàn mà chưa được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cho phép, Ngân hàng có quyền tạm dừng cấp tín dụng đối với Khách hàng và Ngân hàng được quyền thu nợ trước hạn nếu vi phạm điều kiện này.
- Cung cấp thông tin: Khách hàng cam kết và thực hiện gửi cho Ngân hàng các báo cáo bằng văn bản sau:
 - o Báo cáo thực hiện Dự án lũy kế định kỳ 3 tháng/lần, tối thiểu các nội dung: tổng giá trị hợp đồng đầu vào đã ký /hóa đơn được xuất trong trường hợp không có hợp đồng, giá trị đã thanh toán, giá trị còn phải thanh toán, cơ cấu vốn đã tham gia (vốn tự có, vốn vay và vốn huy động khác).
 - o Báo cáo nghiệm thu hoàn thành công trình chậm nhất 15 ngày sau ngày nghiệm thu.
 - o Báo cáo quyết toán vốn đầu tư xây dựng Dự án, chậm nhất 90 ngày sau ngày bàn giao toàn bộ công trình đưa vào sử dụng.
 - o Báo cáo tình hình bán hàng lũy kế của Dự án định kỳ hàng tháng, tối thiểu các nội dung: số căn đã bán, tổng giá trị hợp đồng mua bán đã ký, số tiền đã thu kèm theo các hợp đồng mua bán, đặt cọc phát sinh trong kỳ báo cáo.
 - o Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất (nếu có) định kỳ hàng quý.
- Bảo hiểm: Khách hàng mua và duy trì hiệu lực hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro phù hợp với quy định của pháp luật và Ngân hàng, đáp ứng các điều kiện tối thiểu sau:
 - o Công ty bảo hiểm được Ngân hàng chấp thuận phù hợp với chính sách của Ngân hàng từng thời kỳ;
 - o Số tiền mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật, tối thiểu 110% Dư nợ Cấp tín dụng và chuyển quyền thụ hưởng cho Ngân hàng;
 - o Duy trì thời gian hiệu lực bảo hiểm trong suốt thời gian vay vốn tại Ngân hàng.
- Các hợp đồng/thỏa thuận đặt cọc/góp vốn đầu tư/mua bán/cho thuê nhà ở (và phụ lục nếu có) ký giữa Khách hàng và người đặt cọc/người góp vốn/người mua/người thuê nhà ở:
 - o Tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến giao dịch mua bán/cho thuê nhà



37-1
HÀNG
CỔ PHẦN
VIỆT NAM
ANH
ANH
-TẬP 4

ở;

- Phải chỉ định thanh toán/nộp tiền vào tài khoản thanh toán của Khách hàng mở tại Ngân hàng;
- Mọi điều khoản thay đổi liên quan đến tài khoản thanh toán phải được chấp thuận bởi Ngân hàng. Nội dung này phải được thể hiện tại hợp đồng/thỏa thuận đặt cọc/góp vốn đầu tư/mua bán nhà ở và/hoặc Khách hàng có công văn đồng thời gửi cho người mua nhà/đặt cọc/góp vốn, ... và Ngân hàng về nội dung nêu trên;
- Trường hợp Ngân hàng 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 công văn số 1014/VCB-CSTD ngày 24/06/2019 và các văn bản sửa đổi/bổ sung/thay thế (nếu có) của Ngân hàng.

9.8.3. Điều kiện thương mại: Khách hàng cam kết và thực hiện gửi tiền gửi không kỳ hạn bình quân trong 12 tháng tới đạt tối thiểu 500 triệu đồng.

9.9. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Thỏa thuận này và theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Các thỏa thuận khác

10.1. Tính thống nhất:

Thỏa thuận này và các tài liệu kèm theo (nếu có) là một thể thống nhất, xác lập toàn bộ thỏa thuận giữa các bên.

10.2. Luật điều chỉnh:

Thỏa thuận này, các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Thỏa thuận này được điều chỉnh, giải thích theo pháp luật Việt Nam.

10.3. Giải quyết tranh chấp:

Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Thỏa thuận này được giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa Ngân hàng và Khách hàng. Trường hợp không thương lượng được, Ngân hàng và Khách hàng đồng ý 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 Đông Anh có trụ sở tại thời điểm nộp đơn khởi kiện.

10.4. Hiệu lực:

Thỏa thuận này có hiệu lực kể từ ngày dưới đây cho đến sau khi hết Thời hạn Duy trì Hạn mức Bảo lãnh và Khách hàng 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:

☒ Ngày ký Thỏa thuận này.

Thỏa thuận này được lập thành 03 bản gốc có giá trị pháp lý ngang nhau, Ngân hàng giữ 02 bản và Khách hàng giữ 01 bản.

ĐỂ GHI NHẬN CÁC QUY ĐỊNH TRONG THỎA THUẬN NÀY, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng và Khách hàng cùng ký Thỏa thuận này làm căn cứ thực hiện.



GIÁM ĐỐC 11

Chu Thị Châu Hạnh



GIÁM ĐỐC

Lê Mạnh Cường