

**THỎA THUẬN VỀ VIỆC CẤP BẢO LÃNH
NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI
(đối với nghĩa vụ bàn giao nhà ở của Chủ Đầu Tư)**

Số: MMD20241855133/TTCBL

Căn cứ vào:

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 3574747772 do Sở Kế hoạch và đầu tư - UBND tỉnh Lâm Đồng chứng nhận lần đầu ngày 10/12/2018, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 22/06/2021 và các lần chứng nhận sửa đổi bổ sung (nếu có) đối với Khu trung tâm dịch vụ công cộng (ký hiệu A.1) thuộc dự án Khu công viên văn hóa và đô thị thành phố Đà Lạt có địa chỉ tại phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;
- Quyết định số 2405/QĐ-UBND ngày 18/10/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công viên văn hóa và đô thị thành phố Đà Lạt (điều chỉnh lần 2); Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 14/09/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu công viên văn hóa và đô thị thành phố Đà Lạt;
- Văn bản số 208/HĐXD-QLTK ngày 23/04/2020 của Cục QL Hoạt động xây dựng – Bộ xây dựng v/v thông báo về kết quả thẩm định TKKT (phần ngầm) công trình Khu trung tâm dịch vụ công cộng, ký hiệu A1; Văn bản số 746/HĐXD-QLTK ngày 03/12/2019 của Cục QL Hoạt động xây dựng – Bộ xây dựng v/v thông báo về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu trung tâm dịch vụ công cộng, ký hiệu A1;

Hôm nay, ngày 19... tháng 11... năm 2024, tại trụ sở Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, chúng tôi gồm:

I. BÊN BẢO LÃNH

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN KỸ THƯƠNG VIỆT NAM – TECHCOMBANK

Địa chỉ tại: Số 6 phố Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024-39446368 Email: //

Fax: 024-39446435

Do Ông/Bà: Giám Đốc Quan Hệ Khách Hàng

Chức vụ: Trần Đức Bình làm đại diện theo Quyết định số
ngày của - Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam

(Sau đây gọi tắt là “Techcombank”)

VÀ

II. BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG – THƯƠNG MẠI DALAT LAND

Trụ sở tại: Số 3B đường Phan Bội Châu, phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

Giấy ĐKDN: 5801336402 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp, đăng ký lần đầu ngày 01/03/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 01/10/2024 và các lần đăng ký thay đổi bổ sung (nếu có).

Điện thoại: //

Do Ông: Đào Đức Dũng

Chức vụ: Tổng Giám đốc làm đại diện theo văn bản ủy quyền số 01/2024/UQ-TMDLL ngày 02/10/2024 của người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Dalat Land (Sau đây gọi tắt là “Chủ Đầu Tư”)

XÉT RẰNG:

Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng - Thương mại Dalat Land là Chủ Đầu Tư của Khu trung tâm dịch vụ công cộng (ký hiệu A.1) thuộc dự án Khu công viên văn hóa và đô thị thành phố Đà Lạt có địa chỉ tại phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (sau đây gọi là “**Dự Án**”), sẽ thực hiện việc chào bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án này và có nhu cầu được Techcombank phát hành bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật.

DO VẬY, Các Bên thống nhất ký kết Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai (“Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh” hoặc “Thỏa Thuận”) với những nội dung, điều kiện, điều khoản sau đây:

ĐIỀU 1. NỘI DUNG, MỤC ĐÍCH BẢO LÃNH

Trên cơ sở đề nghị phát hành của Chủ Đầu Tư, Techcombank đồng ý sẽ phát hành bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai cho Chủ Đầu Tư trong trường hợp Chủ Đầu Tư đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo Thỏa Thuận này và theo nội dung sau:

- 1.1. **Loại bảo lãnh:** Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án của Chủ đầu tư.
- 1.2. **Bên nhận bảo lãnh:** Người mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án (“**Bên Nhận Bảo Lãnh**” hoặc “**Bên Mua**” hoặc “Khách Hàng mua nhà”).
- 1.3. **Hình thức bảo lãnh:** Đối với mỗi căn nhà ở hình thành trong tương lai được Chủ Đầu Tư bán cho người mua nhà cụ thể, trên cơ sở đề nghị phát hành của Chủ Đầu Tư, Techcombank sẽ phát hành từng thư bảo lãnh (“**Thư bảo lãnh**”) riêng rẽ, độc lập cho từng Bên Nhận Bảo Lãnh.
- 1.4. **Số tiền bảo lãnh:** Là số tiền tối đa mà Chủ Đầu Tư được phép nhận ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản và các khoản tiền khác Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo Hợp Đồng Mua Bán trong trường hợp Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở theo quy định trong Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (sau đây gọi là “Nhà Ở”) thuộc Dự Án (“**Hợp Đồng Mua Bán**”).

Giá trị bảo lãnh sẽ giảm tương ứng với số tiền Chủ Đầu Tư đã thực hiện hoàn trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo Hợp Đồng Mua Bán.

Khoản Tiền Phải Hoàn Trả mà Chủ Đầu Tư phải trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh trong trường hợp Chủ Đầu Tư không bàn giao nhà ở theo quy định trong Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là tổng số tiền Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh theo tiến độ đã thỏa thuận trước khi nhà ở được bàn giao, tiền phạt vi phạm (nếu có) theo quy định trong Hợp Đồng Mua Bán.

- 1.5. **Ngôn ngữ bảo lãnh:** Tiếng Việt. Trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài, thì Chứng Thư Bảo Lãnh sẽ được lập song ngữ tiếng Việt và tiếng Anh. Nếu có sự mâu thuẫn giữa văn bản tiếng Việt và văn bản tiếng Anh, thì văn bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.
- 1.6. **Phạm vi bảo lãnh:** Techcombank cam kết sẽ bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh đối với nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu tư trong trường hợp Chủ Đầu Tư không hoàn trả hoặc hoàn trả không đầy đủ khoản tiền phải trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định tại từng Chứng Thư Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo Hợp Đồng Mua Bán các Nhà Ở thuộc Dự Án dẫn đến việc Bên Nhận Bảo Lãnh có quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán. Chi tiết các Nhà Ở được Techcombank bảo lãnh sẽ được căn cứ theo tiến độ mở bán của Chủ Đầu Tư và theo thỏa thuận giữa các bên trong từng thời kỳ.

- 1.7. **Mục đích bảo lãnh:** Techcombank cam kết sẽ thanh toán cho Bên Nhận Bảo Lãnh về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Chủ Đầu Tư khi đến thời hạn giao, nhận Nhà Ở đã cam kết nhưng Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua mà không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo Hợp Đồng Mua Bán đã ký kết dẫn đến việc Bên Nhận Bảo Lãnh có quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán.
- 1.8. **Thời hạn có hiệu lực của Thư bảo lãnh:** Kể từ ngày phát hành và hết hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây ("**Thời Hạn Hiệu Lực**"), tùy trường hợp nào đến trước:
- a) Đến hết 16h00 của ngày thứ ba kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán của Bên Nhận Bảo Lãnh theo Hợp Đồng Mua Bán. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm ghi nhận cụ thể ngày hiệu lực và ngày hết hạn hiệu lực trong trường hợp này tại Đề nghị phát hành bảo lãnh theo mẫu kèm theo Thỏa thuận này; hoặc
 - b) Ngày Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh ký Biên bản bàn giao Nhà Ở; hoặc
 - c) Hết 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở, hoặc
 - d) Chủ Đầu Tư đã thanh toán hết các Khoản Tiền Phải Hoàn Trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh; hoặc
 - e) Hợp Đồng Mua Bán bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu hoặc bị các Bên chấm dứt/ hủy bỏ hợp đồng vì bất kỳ lý do gì; hoặc,
 - f) Hợp Đồng Mua Bán bị đơn phương chấm dứt phù hợp với quy định của Hợp Đồng Mua Bán, trừ trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh đơn phương chấm dứt do Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà; hoặc,
 - g) Thời điểm quyết định cho phép chuyển nhượng Dự Án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực; hoặc,
 - h) Bên Nhận Bảo Lãnh từ chối nhận Thư bảo lãnh hoặc đồng ý miễn trừ nghĩa vụ bảo lãnh cho Techcombank; hoặc,
 - i) Bên nhận bảo lãnh đề nghị hủy bảo lãnh theo quy định.
- Để Techcombank có đủ cơ sở xác nhận Chứng Thư Bảo Lãnh đã hết hiệu lực, Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ thông báo cho Techcombank trong vòng hai (02) ngày làm việc kể từ ngày xảy ra một trong các trường hợp hết hiệu lực của Thư bảo lãnh như nêu trên.
- 1.9. **Điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh tại Thư bảo lãnh:**
- 1.9.1 Techcombank sẽ thực hiện nghĩa vụ trả thay cho Chủ Đầu Tư nếu tất cả các điều kiện dưới đây được đáp ứng đầy đủ:
- a) Chuyển trực tiếp 100% doanh thu của các căn Techcombank phát hành bảo lãnh về tài khoản Chủ Đầu Tư mở tại Techcombank.
 - b) Chủ Đầu Tư đã chậm bàn giao nhà dẫn tới Bên Nhận Bảo Lãnh thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán;
 - c) Chủ Đầu Tư không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ Khoản Tiền Phải Hoàn Trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh trong thời hạn cam kết do việc Chủ Đầu Tư chậm bàn giao nhà và Hợp Đồng Mua Bán bị chấm dứt;
 - d) Bên Nhận Bảo Lãnh không đang vi phạm bất cứ điều kiện nào của Hợp Đồng Mua Bán;
 - e) Techcombank đã nhận được đầy đủ hồ sơ nêu tại Mục 1.10 dưới đây trong giờ làm việc của Techcombank trước ngày hết hạn hiệu lực của bảo lãnh.
 - f) Chủ Đầu Tư không đang vi phạm bất cứ nghĩa vụ, trách nhiệm nào với Techcombank theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh.

1.9.2 Techcombank có quyền từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp các điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh tại Mục 1.9.1 này không được đáp ứng đầy đủ.

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

- a) Văn bản yêu cầu thanh toán đầu tiên của Bên Nhận Bảo Lãnh. Trường hợp bảo lãnh cho nhiều cá nhân/ tổ chức, văn bản yêu cầu thanh toán cần có đầy đủ chữ ký của các cá nhân, tổ chức thuộc Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc có chữ ký của một cá nhân/tổ chức thuộc Bên Nhận Bảo Lãnh được ủy quyền kèm theo văn bản ủy quyền hợp pháp của các cá nhân, tổ chức thuộc Bên Nhận Bảo Lãnh cho bên được ủy quyền đó thực hiện việc yêu cầu Techcombank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh;
 - b) Hồ sơ về tư cách pháp lý của Bên Nhận Bảo Lãnh phù hợp với Hợp Đồng Mua Bán, văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán (nếu có);
 - c) Bản gốc của Thư bảo lãnh Techcombank đã phát hành;
 - d) Hồ sơ, tài liệu, chứng từ chứng minh Bên Nhận Bảo Lãnh đã thanh toán theo đúng tiến độ được thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán và Chủ Đầu Tư đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo Hợp Đồng Mua Bán;
 - e) Văn bản của Bên Nhận Bảo Lãnh gửi Chủ Đầu Tư về việc chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán và yêu cầu Chủ Đầu Tư thực hiện việc thanh toán Khoản Tiền Phải Trả;
 - f) Bản sao của văn bản/hợp đồng chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán được lập và tuân thủ đầy đủ theo quy định của pháp luật nếu Bên Nhận Bảo Lãnh là bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán.
 - g) Văn bản của bên thứ ba đã nhận thế chấp Nhà Ở/quyền phát sinh từ HĐMB về việc cam kết sẽ giải chấp Nhà Ở sau khi nhận tiền thanh toán bảo lãnh từ Techcombank nếu Nhà Ở đã được Bên Nhận Bảo Lãnh thế chấp cho bên thứ ba đó.
- 1.11. **Nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Mua (Nghĩa Vụ Tài Chính)** là số tiền Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước từ Bên Mua kể từ thời điểm thư bảo lãnh có hiệu lực và các khoản tiền khác (nếu có) 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.
- 1.12. **Số dư bảo lãnh đối với Chủ Đầu Tư (sau đây gọi là Số Dư Bảo Lãnh)** được xác định bằng số tiền thuộc Nghĩa Vụ Tài Chính của Chủ Đầu Tư. Số Dư Bảo Lãnh giảm dần khi nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Mua chấm dứt theo quy định tại điểm 1.8 Thỏa Thuận này
- 1.13. **Hồ sơ xuất trình khi Bên Nhận Bảo Lãnh yêu cầu Techcombank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh:** Bên Nhận Bảo Lãnh phải xuất trình đến Techcombank đồng thời đầy đủ tất cả tài liệu yêu cầu tại Thư Bảo Lãnh, trong đó bao gồm Thư Bảo Lãnh do Techcombank phát hành cho Bên Nhận Bảo Lãnh.

ĐIỀU 2. CÁCH THỨC THỰC HIỆN

- 2.1. Sau khi Bên Nhận Bảo Lãnh và Chủ Đầu tư ký kết Hợp Đồng Mua Bán, Chủ Đầu tư thực hiện trực tiếp gửi Đề Nghị phát hành kiêm Hợp đồng cấp bảo lãnh (theo MB01a-SP.TDC/05) và Hợp Đồng Mua Bán đến Techcombank.
- 2.2. Trường hợp Techcombank cần xác minh lại thông tin trên Đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng cấp bảo lãnh: Techcombank gửi yêu cầu xác minh cho Chủ Đầu Tư trong vòng 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Đề Nghị phát hành kiêm Hợp đồng cấp bảo lãnh, và Chủ Đầu Tư có trách nhiệm phản hồi /chỉnh sửa và gửi lại Đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai trong vòng 01 ngày làm việc kể từ khi nhận được yêu cầu xác minh từ Techcombank.
- 2.3. Trong vòng 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Hợp Đồng Mua Bán và Đề Nghị phát hành kiêm Hợp đồng cấp bảo lãnh đã được hai bên thống nhất, Techcombank phát hành Thư bảo lãnh

(1 bản gốc) và giao Bản gốc Thư bảo lãnh (i) trực tiếp hoặc gửi chuyển phát bảo đảm đến Bên Nhận Bảo Lãnh theo địa chỉ nhận Thư bảo lãnh mà Bên Nhận Bảo Lãnh đã chỉ dẫn bằng văn bản theo Điều 8.2(b) Thỏa thuận này hoặc (ii) giao cho Chủ Đầu Tư để Chủ Đầu Tư cung cấp cho Bên Nhận Bảo lãnh theo chỉ dẫn của Chủ Đầu tư nêu tại Đề Nghị phát hành kiêm Hợp đồng cấp bảo lãnh.

- 2.4. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm thông báo cho Techcombank bằng văn bản và file mềm về số tiền đã nhận ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh vào ngày 25 hàng tháng:

Chủ Đầu Tư tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền đã nhận ứng trước của các Bên Nhận Bảo Lãnh theo đúng thời gian trên cho Techcombank, đảm bảo khớp đúng giữa văn bản và file mềm đã cung cấp cho Techcombank. Trường hợp có sự sai lệch, Chủ Đầu Tư cần gửi yêu cầu sửa đổi ngay lập tức cho Techcombank.

- 2.5. Ngày làm việc theo quy định tại Thỏa Thuận này được tính từ thứ hai đến thứ sáu và không bao gồm ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của Pháp luật Việt Nam

ĐIỀU 3. MỨC PHÍ BẢO LÃNH VÀ THANH TOÁN PHÍ BẢO LÃNH

- 3.1. Mức phí bảo lãnh, cách thức thanh toán phí bảo lãnh và các nội dung khác liên quan đến phí bảo lãnh mà chưa được quy định tại Thỏa Thuận này sẽ được xác định cụ thể theo thỏa thuận giữa các bên trong từng thời kỳ.
- 3.2. Phí thu xếp trong trường hợp đồng bảo lãnh: Theo thỏa thuận giữa các bên trong từng thời kỳ.

ĐIỀU 4. HẠN MỨC BẢO LÃNH VÀ BẢO ĐẢM THỰC HIỆN THỎA THUẬN CẤP BẢO LÃNH

- 4.1. Giá trị Hạn mức bảo lãnh do Techcombank và các Ngân hàng tham gia đồng bảo lãnh do Techcombank là đại diện và là đầu mối thu xếp đồng bảo lãnh, nếu có, cấp cho Chủ Đầu Tư được quy định tại thỏa thuận giữa các bên trong từng thời kỳ và đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của Pháp Luật.

Thời hạn sử dụng Hạn mức bảo lãnh: 36 tháng kể từ ngày ký Thỏa Thuận này.

- 4.2. Trường hợp có sự thay đổi kế hoạch bàn giao nhà, Chủ Đầu tư phải có văn bản thông báo cho Techcombank trước ít nhất 15 ngày làm việc kể từ ngày có kế hoạch mở bán và bàn giao mới để hai bên thỏa thuận, thống nhất điều chỉnh hạn mức tín dụng (nếu cần) để đảm bảo không ảnh hưởng đến việc phát hành Thư bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh.
- 4.3. Techcombank đồng ý cấp hạn mức bảo lãnh cho Chủ Đầu Tư trên cơ sở đánh giá năng lực tài chính và uy tín của Chủ Đầu Tư.
- 4.4. Trường hợp Chủ Đầu Tư chậm tiến độ xây dựng quá 07 (bảy) tháng so với tiến độ xây dựng dự kiến quy định trong Hợp Đồng Mua Bán đã ký kết với Bên Nhận Bảo Lãnh thì Chủ Đầu Tư sẽ phải bổ sung tài sản bảo đảm quy định cụ thể tại hợp đồng bảo đảm giữa Chủ Đầu Tư với Techcombank.
- 4.5. Trường hợp Chủ Đầu Tư dự định hoặc đang thực hiện thủ tục thay đổi, điều chỉnh thiết kế cơ sở/thiết kế kỹ thuật/thiết kế thi công của Dự Án, Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ thông báo cho Techcombank được biết ngay tại thời điểm thay đổi. Đồng thời, Chủ Đầu tư có nghĩa vụ:
- a) Hoàn thiện đầy đủ các thủ tục pháp lý cho việc thay đổi này và cung cấp ngay cho Techcombank các hồ sơ pháp lý điều chỉnh/thay đổi, và
 - b) Bổ sung tài sản bảo đảm ngay theo yêu cầu của Techcombank (nếu được yêu cầu). Các nội dung liên quan đến bảo đảm này sẽ được quy định cụ thể tại hợp đồng bảo đảm giữa Chủ Đầu Tư với Techcombank.

Trong trường hợp Chủ Đầu Tư vi phạm quy định tại Điều 4.5 này hoặc Techcombank nhận thấy các nội dung thay đổi ảnh hưởng đến chính sách cấp tín dụng của Techcombank, Techcombank có quyền dừng việc phát hành mới Thư bảo lãnh, dừng giải ngân cho Chủ Đầu Tư theo các hợp

đồng cấp tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Thỏa thuận này và các Hợp đồng bảo đảm liên quan

- 4.6. Trường hợp chuyển nhượng Dự Án, trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định chấp thuận cho phép chuyển nhượng Dự Án được ban hành bởi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ("**Quyết Định Chấp Thuận Chuyển Nhượng**"), Chủ Đầu Tư sẽ cung cấp cho Techcombank bản sao hợp lệ Quyết Định Chấp Thuận Chuyển Nhượng này.

ĐIỀU 5. ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH BẢO LÃNH

Techcombank chỉ phát hành Thư bảo lãnh theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này khi thỏa mãn các điều kiện sau:

5.1. Điều kiện đối với Dự Án

- a) Dự Án phải đáp ứng các điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành các Luật này, các văn bản sửa đổi, bổ sung của những văn bản này và các quy định của pháp luật có liên quan, gồm ít nhất những điều kiện sau:
- (i) Trước khi bán nhà hình thành trong tương lai, Chủ Đầu Tư đã cung cấp cho Techcombank văn bản của cơ quan quản lý nhà ở có thẩm quyền về việc Dự Án/Nhà Ở đủ điều kiện được mở bán.
 - (ii) Có giấy tờ về quyền sử dụng đất (quyết định giao đất/ quyết định cho thuê đất/giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), hồ sơ Dự Án, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng), giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ Dự Án.
- b) Techcombank chỉ phát hành thư bảo lãnh cho một trong các trường hợp sau:
- (i) Techcombank đồng ý phát hành bảo lãnh cho toàn bộ nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án mặc dù Techcombank không tài trợ cho vay khách hàng mua nhà.
 - (ii) Chủ đầu tư không được thế chấp quyền phát triển Dự Án cho bên thứ ba ngoài Techcombank khi còn duy trì nghĩa vụ tín dụng tại Techcombank.

5.2. Điều kiện đối với Hợp Đồng Mua Bán (bao gồm Hợp đồng và các phụ lục/ thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, đính kèm và là một phần không tách rời của Hợp đồng):

- a) Hợp Đồng Mua Bán phải có đầy đủ các nội dung theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành các Luật này, các văn bản sửa đổi, bổ sung của những văn bản này và các quy định khác có liên quan (nếu có): tên, địa chỉ các bên; các thông tin về bất động sản; giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua; phương thức và thời hạn thanh toán; thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo; bảo hành; quyền và nghĩa vụ các bên; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng; các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý; giải quyết tranh chấp; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng) v.v. và có văn bản của cơ quan có thẩm quyền (Bộ/Sở công thương) về việc Chủ Đầu Tư đã thực hiện việc đăng ký mẫu Hợp đồng mua bán (nếu pháp luật quy định phải đăng ký mẫu).
- b) Trong Hợp Đồng Mua Bán quy định nội dung: tài khoản thanh toán duy nhất là tài khoản của Chủ Đầu Tư mở tại Techcombank
- c) Trong Hợp Đồng Mua Bán phải có nội dung bắt buộc sau: Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ hoàn lại khoản tiền ứng trước/thanh toán đã nhận được từ Bên Nhận Bảo Lãnh, các khoản phạt,

lãi (nếu có) cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo tiến độ đã cam kết với Bên Nhận Bảo Lãnh tại Hợp Đồng Mua Bán.

- d) Cam kết bằng văn bản của Chủ Đầu Tư về việc các Hợp Đồng Mua Bán ký kết với bên mua nhà không khác biệt với các nội dung trong Hợp đồng mẫu (nếu pháp luật quy định phải đăng ký mẫu). Các hợp đồng mua bán đã được Chủ Đầu Tư đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) và đã ký kết với Bên Mua phải được Chủ Đầu Tư cung cấp cho Techcombank kèm với đề nghị phát hành bảo lãnh.
- e) Mọi thay đổi tại Hợp Đồng Mua Bán liên quan đến nghĩa vụ phạt (nếu có), nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền phải trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở dẫn đến chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán phải được Chủ Đầu Tư thông báo cho Techcombank trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký kết các văn bản thay đổi.

5.3. Điều kiện đối với Chủ Đầu Tư

- a) Có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.
- b) Chủ Đầu Tư đã ký và cung cấp cho Techcombank đầy đủ các hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan đến tư cách chủ thể, năng lực tài chính và các giấy tờ chứng minh đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật, và các điều kiện để được cấp bảo lãnh theo đúng qui định của Techcombank tại thời điểm phát hành bảo lãnh.
- c) Chủ Đầu Tư đã ký và hoàn tất các thủ tục công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật và của Techcombank đối với các hợp đồng bảo đảm.
- d) Chủ Đầu Tư thu tiền từ Bên Mua theo đúng tiến độ tại Hợp Đồng Mua Bán và cung cấp cho Techcombank các chứng từ/hóa đơn chứng minh số tiền đã thu từ Bên Mua (nếu Techcombank yêu cầu).
- e) Tại thời điểm đề nghị Techcombank phát hành Thư bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh, Chủ Đầu Tư phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định nội bộ của Techcombank về cấp tín dụng và bảo lãnh, quy định của thỏa thuận cấp bảo lãnh ký kết với Techcombank và quy định của pháp luật để được Techcombank phát hành bảo lãnh.
- f) Chủ Đầu Tư không vi phạm bất cứ nghĩa vụ, trách nhiệm nào với Techcombank theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh.
- g) Điều kiện về dòng tiền
 - (i) Các khoản tiền ứng trước và các khoản tiền khác của Bên mua thanh toán cho Chủ Đầu Tư theo tiến độ đã cam kết phải được chuyển vào tài khoản chuyên dụng của Chủ Đầu Tư mở tại Techcombank.
 - (ii) Tài khoản chuyên dụng phải được tạm khóa và được quản lý chi nêu cụ thể tại điều 5.5.

5.4. Điều kiện đối với Bên Nhận Bảo Lãnh: Bên Nhận Bảo Lãnh là đối tượng được mua/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Việt Nam theo quy định của pháp luật.

5.5. Các điều kiện khác: Theo quy định của Techcombank tại thời điểm ký Thỏa thuận này.

ĐIỀU 6. ĐIỀU KIỆN VÀ PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN NGHĨA VỤ BẢO LÃNH

6.1. Điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh:

- a) Techcombank chỉ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp có đủ các điều kiện quy định trong Thư bảo lãnh và Thỏa Thuận này;

- b) Techcombank không chịu trách nhiệm về tính chính xác của các giấy tờ do Bên Nhận Bảo Lãnh cung cấp cho Techcombank chứng minh về việc Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ đã được Techcombank bảo lãnh.

6.2. Phương thức thực hiện bảo lãnh trong trường hợp Techcombank là bên bảo lãnh duy nhất:

Trong thời hạn hiệu lực của bảo lãnh, nếu Bên Nhận Bảo Lãnh có yêu cầu Techcombank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định tại Điều 6.1 nêu trên thì:

- a) Sau khi Techcombank nhận được văn bản yêu cầu thực hiện bảo lãnh cho Bên nhận bảo lãnh phù hợp với các điều kiện của Cam Kết Bảo Lãnh, Techcombank thông báo ngay bằng văn bản cho Chủ Đầu Tư, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm phải thực hiện thanh toán ngay số tiền bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh trong vòng tối đa 3 ngày làm việc kể từ khi nhận được thông báo của Techcombank.
- b) Nếu Chủ Đầu Tư không chủ động trả hoặc trả không đủ trong thời hạn mà Techcombank yêu cầu trong văn bản thông báo nêu tại điểm (a) ở trên, Techcombank được quyền phong tỏa, trích tài khoản thanh toán của Chủ Đầu Tư và của các Đơn vị hạch toán phụ thuộc của Chủ Đầu Tư (nếu có) mở tại Techcombank (gồm cả tài khoản thanh toán mở tại các Chi nhánh trên toàn hệ thống của Techcombank) để thực hiện thanh toán cho Bên Nhận Bảo Lãnh
- c) Nếu sau khi Chủ Đầu Tư và Techcombank đã áp dụng các biện pháp nêu tại điểm (a) và điểm (b) trên mà vẫn không đủ tiền trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh thì Techcombank sẽ thực hiện việc trả nợ thay và Chủ Đầu Tư sẽ phải nhận nợ bắt buộc với Techcombank đối với khoản trả thay này theo quy định tại Điều 7 Thỏa Thuận này.
- d) Thời hạn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Techcombank: Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày Techcombank nhận được đầy đủ bộ hồ sơ, giấy tờ hợp pháp, hợp lệ do Bên Nhận Bảo Lãnh cung cấp, xuất trình liên quan đến việc yêu cầu Techcombank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh như quy định chi tiết tại từng Thư bảo lãnh.

ĐIỀU 7. LÃI SUẤT VÀ THỜI HẠN NHẬN NỢ BẮT BUỘC

- 7.1. Trong trường hợp Techcombank áp dụng các biện pháp quy định tại Điều 6.2.(b) hoặc Điều 6.3(b) mà vẫn không đủ tiền trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh thì Techcombank sẽ trả nợ thay và tự động hạch toán chuyển thành nợ vay bắt buộc cho Chủ Đầu Tư ("**Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc**").
- 7.2. Lãi suất nhận nợ bắt buộc: Chủ Đầu Tư có trách nhiệm hoàn trả ngay Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc trong ngày mà Techcombank đã thực hiện trả thay. Trường hợp Chủ Đầu Tư không hoàn trả được ngay, Chủ Đầu Tư phải chịu lãi suất đối với Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc bằng lãi suất vay mà Techcombank đang áp dụng cho khách hàng mua nhà ở trong Dự Án tại thời điểm đó.
- 7.3. Thời hạn nhận nợ bắt buộc: được tính kể từ ngày Techcombank phải thực hiện nghĩa vụ trả thay theo Thư bảo lãnh cho đến ngày Chủ Đầu Tư thanh toán cho Techcombank đầy đủ số tiền mà Techcombank đã thực hiện trả thay cộng với khoản tiền lãi được xác định theo lãi suất nhận nợ bắt buộc nêu tại Điều 7.2 và các phí, chi phí, phạt, bồi thường thiệt hại liên quan (nếu có).
- 7.4. Kỳ hạn trả nợ: Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ hoàn trả Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc nêu tại Điều 7.1 và phải chịu lãi suất nhận nợ bắt buộc nêu tại Điều 7.2 trên trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Techcombank thông báo việc ghi nợ hoặc một kỳ hạn trả nợ khác do các Bên thỏa thuận, nếu có. Hết hạn thời hạn này mà Chủ Đầu Tư không hoàn trả, hoàn trả không đầy đủ Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc và tiền lãi, thì Chủ Đầu Tư phải chịu lãi suất quá hạn được tính bằng 150% mức Lãi suất nhận nợ bắt buộc tính trên Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc chậm trả và số ngày chậm trả nhưng không vượt quá lãi suất cho vay quá hạn cao nhất đang áp dụng tại Techcombank, đồng thời Techcombank có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết khác theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CÁC BÊN

8.1. Quyền và nghĩa vụ của Techcombank:

Ngoài các quyền và nghĩa vụ đã được quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này, Techcombank có các quyền và nghĩa vụ sau:

- a) Yêu cầu Chủ Đầu tư cung cấp các báo cáo về tình hình hoạt động và các thông tin cần thiết có liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh vào bất cứ thời điểm nào trong thời hạn có hiệu lực của Thỏa Thuận này nếu thấy cần thiết, bao gồm và không giới hạn là các báo cáo sau:
 - (i) Báo cáo về tiến độ của nguồn vốn: Chủ Đầu Tư phải cung cấp Báo cáo nguồn vốn đã và sẽ dùng để thực hiện dự án hàng quý cho Techcombank chậm nhất vào ngày thứ 30 sau ngày kết thúc quý;
 - (ii) Báo cáo về tiến độ xây dựng: Định kỳ 1 tháng/lần Chủ Đầu Tư phải gửi tiến độ xây dựng cho Techcombank chậm nhất vào ngày [25] của tháng tiếp theo. Nếu tiến độ xây dựng chậm 7 tháng so với tiến độ xây dựng quy định trong các Hợp đồng mua bán nhà ở thì Chủ Đầu Tư sẽ phải bổ sung tài sản bảo đảm theo yêu cầu của Techcombank theo quy định tại Điều 4.4 ở trên.
 - (iii) Báo cáo về tình hình bán hàng: Chủ Đầu Tư phải gửi báo cáo bán nhà ở cho Techcombank định kỳ hàng tháng bắt đầu từ 30 ngày trước ngày bàn giao nhà dự kiến.
 - (iv) Báo cáo về việc thu tiền: Định kỳ hàng tháng, Chậm nhất ngày 15 của tháng tiếp theo, Chủ Đầu Tư phải gửi báo cáo thu tiền từ các nhà ở đã được bán.
- b) Chủ động trích tài khoản thanh toán, Hợp đồng tiền gửi của Chủ Đầu Tư để thanh toán tiền cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi nhận được yêu cầu thanh toán của Bên Nhận Bảo Lãnh và thu các khoản nợ, phí, chi phí, phạt, bồi thường thiệt hại khác theo quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này
- c) Phát hành Thư Bảo Lãnh và thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo đúng Thư Bảo Lãnh đã phát hành và Thỏa Thuận này.
- d) Phát hành Thư Bảo Lãnh và gửi cho Bên Nhận Bảo Lãnh theo địa chỉ Bên Nhận Bảo Lãnh do Chủ Đầu Tư cung cấp (trừ trường hợp Chủ Đầu Tư đề nghị giao cho Chủ Đầu Tư để Chủ Đầu Tư bàn giao tiếp cho Bên Nhận Bảo Lãnh).
- d) Được quyền điều chỉnh mức phí bảo lãnh, thu bổ sung phí bảo lãnh trong các trường hợp gia hạn/sửa đổi bảo lãnh trên cơ sở thỏa thuận của các bên;
- e) 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 Nhận Bảo Lãnh cung cấp phù hợp với điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh quy định tại Thư Bảo Lãnh.
- f) Được toàn quyền dừng việc thực hiện Thỏa Thuận này và chấm dứt việc phát hành Thư bảo lãnh hoặc yêu cầu Chủ Đầu Tư thực hiện các biện pháp đảm bảo như bổ sung tài sản bảo đảm, ký quỹ khi xảy ra một hoặc các sự kiện dưới đây:
 - (i) Trong trường hợp việc phát hành Thư bảo lãnh vi phạm các quy định của pháp luật Việt Nam, và của Techcombank thì Techcombank có quyền dừng phát hành Thư bảo lãnh và thông báo cho Bên Nhận Bảo Lãnh lý do trước ít nhất 30 ngày so với ngày chấm dứt Thỏa Thuận.
 - (ii) Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ của mình quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này hoặc tại Hợp Đồng Bảo Đảm, nếu có;
 - (iii) Chủ Đầu Tư không đáp ứng các điều kiện để Techcombank phát hành bảo lãnh theo quy định tại Điều 6 của Thỏa Thuận này; Trường hợp này Techcombank có

trách nhiệm báo trước bằng văn bản cho Bên Được Bảo Lãnh trước ít nhất 30 ngày so với ngày dự kiến chấm dứt Thỏa Thuận.

- (iv) Theo quan điểm của Techcombank, có dấu hiệu hoặc có sự kiện pháp lý xảy ra đối với hay liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm hoặc biện pháp bảo đảm nghĩa vụ của Khách Hàng qui định tại Hợp Đồng Bảo Đảm có khả năng phương hại đến quyền lợi của Techcombank tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này hay tại Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (v) Techcombank nhận thấy tình hình sản xuất kinh doanh, tài chính của Chủ Đầu Tư có khả năng dẫn đến việc Chủ Đầu Tư không có khả năng thực hiện nghĩa vụ đã cam kết với Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc đối với Techcombank; Trường hợp này, Techcombank có trách nhiệm thông báo trước cho Bên Được Bảo Lãnh trước ít nhất 30 ngày bằng văn bản so với ngày dự kiến chấm dứt Thỏa Thuận.
- (vi) Có các vụ kiện liên quan đến việc từ trên 100 Khách Hàng mua nhà trở lên khởi kiện Chủ Đầu Tư vi phạm nghĩa vụ tiến độ bàn giao Nhà Ở thuộc Dự Án;
- (vii) Chủ Đầu Tư lâm vào tình trạng mất khả năng thanh toán, lâm vào tình trạng phá sản, có việc mở thủ tục phá sản đối với Chủ Đầu Tư;
- (viii) Chủ Đầu Tư có khả năng bị giải thể, có kế hoạch bị chia, tách, sáp nhập hợp nhất mà Techcombank không chấp nhận việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ theo Thỏa Thuận này cho bên kế thừa; Trường hợp này, Techcombank có trách nhiệm thông báo cho Bên Được Bảo Lãnh việc chấm dứt Thỏa Thuận trước ít nhất 30 ngày bằng văn bản so với ngày dự kiến chấm dứt Thỏa Thuận.
- (ix) Người đại diện theo pháp luật của Chủ Đầu Tư bị khởi tố hình sự liên quan đến hoạt động của Chủ Đầu Tư;

Trong mọi trường hợp, nếu Thỏa Thuận này chấm dứt thì các Thư bảo lãnh đã được phát hành vẫn có giá trị thực hiện và ràng buộc nghĩa vụ, quyền lợi giữa các bên liên quan cho đến thời điểm hết hiệu lực và các Bên vẫn phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ còn tồn đọng với nhau theo các Thư bảo lãnh này.

- g) Trong trường hợp Chủ Đầu Tư vi phạm Thỏa Thuận này, Techcombank có quyền xem xét và quyết định không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp Techcombank cho là cần thiết theo quyết định của Techcombank.
- h) Từ chối phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Mua nếu Hợp Đồng Mua Bán chưa phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan hoặc sau khi đã chấm dứt Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này;
- i) Từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với số tiền không thuộc Nghĩa Vụ Tài Chính của Chủ Đầu Tư hoặc số tiền Bên Mua nộp vượt quá tỷ lệ quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản hoặc Bên Mua không xuất trình được Thư Bảo Lãnh mà Techcombank đã phát hành cho người thụ hưởng là Bên Mua.
- j) Trường hợp Chủ Đầu Tư và Techcombank chấm dứt Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này trước thời hạn, chậm nhất vào ngày làm việc tiếp theo, Techcombank phải thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của Techcombank 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, trong đó nêu rõ nội dung Techcombank không tiếp tục phát hành Thư Bảo Lãnh cho Bên Mua ký Hợp Đồng Mua Bán với Chủ Đầu Tư sau thời điểm Techcombank chấm dứt Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh.
- k) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Thỏa Thuận này và các quy định của pháp luật.

8.2. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư

Ngoài các quyền và nghĩa vụ đã được quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này, Chủ Đầu Tư có các quyền và nghĩa vụ sau:

- a) Yêu cầu Techcombank thực hiện đúng cam kết bảo lãnh và các thỏa thuận trong Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh.
- b) Yêu cầu Bên Nhận Bảo Lãnh cung cấp địa chỉ nhận Thư bảo lãnh bằng văn bản và Chủ Đầu Tư có trách nhiệm bàn giao Thư bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh/ Người được ủy quyền của Bên Nhận Bảo Lãnh theo địa chỉ được quy định trong Hợp Đồng Mua Bán hoặc các văn bản chỉ dẫn khác của Bên Nhận Bảo Lãnh Techcombank bàn giao Thư bảo lãnh cho Chủ Đầu Tư.
- c) Chủ Đầu Tư có trách nhiệm thông báo bằng văn bản và cung cấp trong vòng 05 ngày kể từ ngày Chủ Đầu Tư nhận được phê duyệt của cấp có thẩm quyền về việc điều chỉnh/thay đổi thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế thi công cùng các hồ sơ liên quan của Dự Án cho Techcombank.
- d) Cung cấp cho Techcombank đầy đủ, chính xác và trung thực các tài liệu và các thông tin theo yêu cầu của Techcombank, bao gồm và không giới hạn là việc cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng và văn bản thông báo xác nhận thời gian hoàn thành tiểu tiến độ thường xuyên, định kỳ 1 tháng/lần hoặc theo yêu cầu của Techcombank cũng như các báo cáo được liệt kê tại Điều 8.1(a) ở trên trong trường hợp dự án bị chậm tiến độ quá 3 tháng hoặc Techcombank nhận được đề nghị thực hiện bảo lãnh.
- e) Thực hiện nghiêm túc các quy định, hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ của mình tại các Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh, giao dịch với Bên nhận bảo lãnh, thực hiện mọi hành động cần thiết để giải quyết các tranh chấp phát sinh đặc biệt là các tranh chấp liên quan đến thanh toán để tránh trường hợp Techcombank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh với Bên nhận bảo lãnh và thông báo ngay cho Techcombank nếu có các phát sinh các tranh chấp liên quan đến giao dịch mà Techcombank bảo lãnh.
- f) Trường hợp bàn giao Thư Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh thông qua Chủ Đầu Tư: Chủ Đầu Tư có trách nhiệm gửi Thư Bảo Lãnh được phát hành bởi Techcombank cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi nhận được Thư Bảo Lãnh từ Techcombank.
- g) Dùng mọi nguồn thu và tài sản của mình để thanh toán Số Tiền Nhận Nợ Bắt Buộc của Chủ Đầu Tư với Techcombank trong trường hợp Techcombank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Thư bảo lãnh phù hợp với Thỏa Thuận này.
- h) Trong trường hợp Techcombank và/hoặc các Ngân hàng đồng bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Thư bảo lãnh đã phát hành, Chủ Đầu Tư cam kết và đồng ý rằng nhà ở hình thành trong tương lai – là đối tượng của Hợp Đồng Mua Bán hoặc quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng Mua Bán đương nhiên là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư đối với Techcombank và các ngân hàng đồng bảo lãnh (nếu có), cho dù có hay không có một Hợp đồng bảo đảm độc lập. Chủ Đầu Tư cam đoan và bảo đảm, sẽ bằng mọi nỗ lực, ký kết Hợp đồng bảo đảm đối với tài sản bảo đảm là nhà ở hình thành trong tương lai với Techcombank và thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để việc bảo đảm có đầy đủ giá trị hiệu lực pháp lý.
- i) Trong trường hợp Bên Nhận Bảo Lãnh đã chấm dứt mọi nghĩa vụ theo Hợp Đồng Mua Bán với Chủ Đầu Tư theo quy định tại điểm e nêu trên, và Chủ Đầu Tư thực hiện việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán này với Bên mua khác, thì Chủ Đầu Tư cam đoan và bảo đảm rằng, khoản tiền nhận thanh toán tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai từ bên mua mới sẽ được chuyển vào tài khoản của Chủ Đầu Tư tại Techcombank và Techcombank có toàn quyền thực hiện các biện pháp nêu tại Thỏa Thuận này để thu hồi nợ.

- j) Chủ Đầu Tư đồng ý, để Techcombank tự động phong tỏa/tạm khóa và trích tài khoản của Chủ Đầu Tư tại Techcombank hoặc lập ủy nhiệm thu yêu cầu Techcombank mở tài khoản cho Chủ Đầu Tư trích tiền chuyển cho Techcombank để thu hồi (i) Số Tiền Nhận Nợ Bất Buộc, lãi, phí, phạt, các khoản phải thanh toán, hoàn trả, bồi thường cho Techcombank theo quy định tại Điều 7.4 Thỏa Thuận này.
- k) Để làm cơ sở xác định Số Dư Bảo Lãnh, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm thông báo cho Techcombank bằng văn bản và file mềm về số tiền đã nhận ứng trước của Bên Nhận Bảo Lãnh từ thời điểm Thư Bảo Lãnh có hiệu lực chậm nhất vào ngày 15 của tháng tiếp theo cho các Bảo lãnh có hiệu lực trong tháng. 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 Techcombank.
- l) Thông báo đầy đủ, kịp thời cho Techcombank khi:
- (i) Có thay đổi về giảm vốn điều lệ, giảm đến 50% tổng giá trị tài sản của Chủ Đầu Tư làm ảnh hưởng theo chiều hướng tiêu cực đến khả năng tài chính của Chủ Đầu Tư và những thay đổi khác có liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ được bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh;
 - (ii) Thay đổi về cơ cấu tổ chức bộ máy và nhân sự quản lý chủ chốt (thành viên Hội Đồng Quản Trị và Tổng Giám Đốc) liên quan của Chủ Đầu Tư;
 - (iii) Đổi tên, thay đổi địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ thường trú, địa chỉ liên lạc của Chủ Đầu Tư;
 - (iv) Chủ Đầu Tư đang trong quá trình chuẩn bị thay đổi cơ cấu vốn chủ sở hữu, hình thức sở hữu, chia, tách, sáp nhập, ngừng hoạt động, chia tách tài sản chung, nghĩa vụ chung, giải thể, phá sản...;
 - (v) Có các yêu cầu Chủ Đầu Tư phải thanh toán các khoản nợ đã chậm thanh toán quá chín mươi (90) ngày, hoặc khởi tố hình sự đối với người đại diện theo pháp luật của Chủ Đầu Tư;
 - (vi) Có thỏa thuận của Chủ Đầu Tư với Bên Nhận Bảo Lãnh về thay đổi nội dung bảo lãnh.
- m) Chủ Đầu Tư đồng ý đối với việc Techcombank có toàn quyền sửa đổi, bổ sung tất cả các mẫu biểu kèm theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Techcombank.
- n) Trường hợp chuyển nhượng Thư bảo lãnh, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải không thuộc danh sách đen theo quy định của pháp luật phòng chống rửa tiền, danh sách cấm giao dịch được ban hành bởi các tổ chức quốc tế có thẩm quyền, danh sách cảnh báo của Techcombank về các cá nhân/tổ chức có rủi ro cao về rửa tiền (sau đây gọi chung là “Danh Sách”) và không liên quan trực tiếp/gián tiếp tới các quốc gia, vùng lãnh thổ bị cấm vận toàn phần được quy định bởi các tổ chức quốc tế có thẩm quyền. Để đảm bảo tuân thủ, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm gửi cho Techcombank thông tin của Bên Nhận Chuyển Nhượng qua địa chỉ email đăng ký của Techcombank và chỉ xác nhận chuyển nhượng Thư bảo lãnh sau khi đã có xác nhận của Techcombank. Để làm rõ, Techcombank có trách nhiệm phản hồi cho Chủ Đầu Tư thông tin bằng văn bản đối với trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng thuộc Danh Sách hoặc bằng thư điện tử được gửi từ địa chỉ email đăng ký của Techcombank đối với trường hợp không thuộc/nghe ngờ thuộc Danh Sách. Trường hợp nghi ngờ thuộc Danh Sách, Techcombank có trách nhiệm kiểm tra và phản hồi thông tin về việc Bên Nhận Chuyển Nhượng thuộc/ không thuộc Danh Sách theo nguyên tắc quy định tại Điều 8.2 (n) này cho Chủ Đầu Tư. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm cung cấp thêm các thông tin của Bên Nhận Chuyển Nhượng cho Techcombank trong trường hợp Techcombank yêu cầu.

- o) Đồng ý cho Techcombank được toàn quyền sử dụng, cung cấp, chia sẻ, thu thập thông tin liên quan đến Chủ Đầu Tư, khoản bảo lãnh này và các thông tin mà Chủ Đầu Tư cung cấp cho Techcombank theo Thỏa Thuận này cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và các bên kiểm toán (nếu có);
- p) Trường hợp Techcombank và Chủ Đầu Tư chấm dứt Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này 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;
- q) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Thỏa Thuận này và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 9. CHẤM DỨT NGHĨA VỤ BẢO LÃNH VÀ CHẤM DỨT THỎA THUẬN CẤP BẢO LÃNH

- 9.1. Từng Thư bảo lãnh của Techcombank phát hành cho Bên Nhận Bảo Lãnh cụ thể chấm dứt hết hiệu lực và đi liền với nó nghĩa vụ bảo lãnh của Techcombank đối với Bên Nhận Bảo Lãnh đó chấm dứt trong các trường hợp sau:
 - a) Thời Hạn Hiệu Lực của Thư bảo lãnh đã hết theo quy định tại Điều 1.8 Thỏa Thuận này;
 - b) Techcombank đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh;
 - c) Việc bảo lãnh của Techcombank được Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh thống nhất hủy bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;
 - d) Các trường hợp chấm dứt khác theo quy định của pháp luật.
- 9.2. Techcombank có quyền tạm dừng cấp Thư bảo lãnh cho Chủ Đầu Tư trên cơ sở phù hợp với các quy định của Thỏa Thuận này. Trong trường hợp này, các Thư bảo lãnh Techcombank đã phát hành trước thời điểm tạm dừng cấp bảo lãnh vẫn có giá trị hiệu lực pháp lý ràng buộc trách nhiệm của các Bên cho đến khi chấm dứt theo quy định tại Điều 9.1 nêu trên; Việc tạm dừng cấp bảo lãnh cần được Techcombank thông báo trước cho Bên Được Bảo Lãnh trước ít nhất 30 ngày bằng văn bản.
- 9.3. Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này có thể chấm dứt khi:
 - (i) Hai Bên có văn bản thống nhất chấm dứt việc thực hiện Thỏa Thuận này. Trong trường hợp này, các Thư bảo lãnh Techcombank đã phát hành trước thời điểm chấm dứt Thỏa Thuận này vẫn có giá trị hiệu lực pháp lý ràng buộc trách nhiệm của các Bên cho đến khi chấm dứt theo quy định tại Điều 9.1 nêu trên; và
 - (ii) Tất cả các Thư bảo lãnh Techcombank đã cấp đã chấm dứt hiệu lực theo quy định tại Điều 9.1 ở trên, trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa Chủ Đầu Tư, Bên Nhận Bảo Lãnh và Techcombank.

ĐIỀU 10. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 10.1. Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này được lập và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam
- 10.2. Mọi tranh chấp trong quá trình thực hiện Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này sẽ được hai bên đưa ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết. Quyết định của Tòa án là phán quyết duy nhất và có giá trị bắt buộc với các bên (bên thua kiện phải chịu án phí).

ĐIỀU 11. HIỆU LỰC CỦA THỎA THUẬN

- 11.1. Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi toàn bộ các cam kết bảo lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh hết hiệu lực và mọi nghĩa vụ của Chủ đầu tư đối với Techcombank theo Thỏa thuận này đã hoàn thành.

- 11.2. Thỏa Thuận này có thể được sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các Bên.
- 11.3. Thỏa Thuận này được lập thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ một (01) bản để thực hiện.

ĐẠI DIỆN TECHCOMBANK*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)***Giám Đốc Quan Hệ Khách Hàng****Trần Đức Bình****ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)***TỔNG GIÁM ĐỐC****Đào Đức Dũng**