

**Mẫu số V.2 – Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh Theo Hạn Mức**  
(Áp dụng trong trường hợp cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai)

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

**THỎA THUẬN CẤP BẢO LÃNH THEO HẠN MỨC**  
**Số: 2026/NNT-HMBL**

Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức này (sau đây gọi là “**Thỏa Thuận**” hoặc “**Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh**”) được ký ngày 24 tháng 04 năm 2026 tại địa chỉ 17 Quang Trung, Phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa giữa các bên sau đây:

**(A) BÊN BẢO LÃNH:**

**NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH KHÁNH HÒA**

- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh số 0100112437-007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24/06/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 27/08/2015
- Địa chỉ: 17 Quang Trung, Phường Nha Trang (cũ là Phường Vạn Thạnh, TP Nha Trang), tỉnh Khánh Hòa
- Điện thoại: 0258.3568899 Fax: 0258.3561827
- Người đại diện: **Bà ĐOÀN THỊ HỒNG NGÀ** Chức vụ: **Phó Giám đốc**

(Theo Giấy ủy quyền số 1257/UQ-VCB-PC ngày 10/09/2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Giấy ủy quyền ký kết hợp đồng số 100/UQ-KHH-HCNS ngày 11/02/2026 của Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa)

(trong Thỏa Thuận này gọi là “**Ngân Hàng**”).

và

**(B) BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH:**

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NAM NHA TRANG**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4202041574 do Sở Tài Chính Tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 24/10/2025, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 22/01/2026.
- Địa chỉ: Số 45 đường Văn Tiến Dũng, Phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- Điện thoại: 02583887979 Fax:
- Người đại diện: **Ông LÊ ĐỨC LÂM** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**
- Tài khoản đồng Việt Nam số: 1061726216 tại Ngân hàng: Vietcombank Khánh Hòa

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

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

**Điều 1: Giải thích từ ngữ**

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

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



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

- 1.4. **Cam Kết Bảo Lãnh:** là cam kết do Ngân Hàng phát hành dưới hình thức thư bảo lãnh theo yêu cầu của Bên Được Bảo Lãnh tại từng Đề Nghị Bảo Lãnh được Ngân Hàng chấp thuận trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh. Cam Kết Bảo Lãnh thực tế do Ngân Hàng phát hành theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này là một phần không tách rời của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này.
- 1.5. **Dự Án:** là dự án Dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2939/QĐ-UBND ngày 12/11/2024 do UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành.
- 1.6. **Hạn Mức Bảo Lãnh:** là số tiền (số dư) bảo lãnh tối đa được duy trì trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh mà theo đó Bên Được Bảo Lãnh có quyền đề nghị và Ngân Hàng có quyền xem xét, quyết định phát hành Cam Kết Bảo Lãnh theo quy định cụ thể tại Điều 3 Thỏa Thuận này.
- 1.7. **Hợp Đồng Bảo Đảm:** là (các) hợp đồng, văn bản được quy định tại Điều 13 Thỏa Thuận này.
- 1.8. **Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở:** là thỏa thuận về việc mua bán/cho thuê mua Nhà Ở hình thành trong tương lai được ký giữa Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm.
- 1.9. **Ngày Hoàn Lại:** là ngày cuối cùng mà Chủ Đầu Tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình với Bên Nhận Bảo Lãnh do Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở đúng tiến độ theo các thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
- 1.10. **Ngày Bàn Giao:** là ngày giao, nhận Nhà Ở do Chủ Đầu Tư cam kết và được xác định theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
- 1.11. **Ngày Làm Việc:** là bất kỳ ngày nào, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ lễ, nghỉ tết và các ngày nghỉ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam và ngày mà (các) ngân hàng tại Việt Nam được phép hoặc bắt buộc phải đóng cửa theo quyết định của người/cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 1.12. **Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh:** là nghĩa vụ được quy định tại Điều 2 Thỏa Thuận này.
- 1.13. **Phí:** là toàn bộ số tiền phí Bên Được Bảo Lãnh phải trả cho Ngân Hàng phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Thỏa Thuận này (kể cả phí bảo lãnh, phí sửa đổi bổ sung Cam Kết Bảo Lãnh, điện phí, bưu phí và các phí khác phát sinh từ việc cấp bảo lãnh) theo mức phí và thời điểm thu phí được quy định tại Đề Nghị Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng chấp thuận.
- 1.14. **Sự Kiện Bất Khả Kháng:** là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép bao gồm nhưng không giới hạn bởi các sự kiện do Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở và các sự kiện khác do pháp luật quy định.
- 1.15. **Sự Kiện Vi Phạm:** là các sự kiện được quy định tại Khoản 17.1 Điều 17 của Thỏa Thuận này.
- 1.16. **Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh:** là bất kỳ tài khoản nào (tài khoản thanh toán, tài khoản tiền gửi và các tài khoản khác) của Bên Được Bảo Lãnh và/hoặc đơn vị phụ thuộc của Bên Được Bảo Lãnh mở tại Ngân Hàng và/hoặc các chi nhánh, công ty con của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.
- 1.17. **Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh:** là khoảng thời gian Bên Được Bảo Lãnh có quyền đề nghị Ngân Hàng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này và được quy định cụ thể tại Điều 4 Thỏa Thuận này.



- 1.18. **Trích Tiền (ghi Nợ):** là việc Ngân Hàng chủ động trích tiền (ghi Nợ) Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh để thanh toán các nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này (kể cả thanh toán theo yêu cầu của Bên Nhận Bảo Lãnh, lãi, Phí và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Thỏa Thuận này, Cam Kết Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng phát hành), hoặc thu hồi số tiền Ngân Hàng đã trả thay cho Bên Được Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 1.19. **Văn Bản Cam Kết Phát Hành Thư Bảo Lãnh:** là văn bản cam kết của Ngân Hàng với Chủ Đầu Tư khẳng định Ngân Hàng sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua/bên thuê mua Nhà Ở lựa chọn có bảo lãnh thuộc Dự Án của Chủ Đầu Tư được Ngân Hàng chấp thuận bảo lãnh theo quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này.
- 1.20. **Đề Nghị Bảo Lãnh:** là tài liệu do Bên Được Bảo Lãnh lập và ký theo mẫu của Ngân Hàng để đề nghị Ngân Hàng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh, bao gồm cả văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm. Đề Nghị Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng chấp thuận là một phần không tách rời của Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này.

## **Điều 2: Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh**

- 2.1. Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh là nghĩa vụ hoàn lại số tiền mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ phải trả cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn đã cam kết tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở. Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh được xác định như sau:
- ☒ Số tiền Chủ Đầu Tư đã nhận ứng trước từ Bên Nhận Bảo Lãnh được xác định bằng toàn bộ số tiền mà Chủ Đầu Tư nhận được từ Bên Nhận Bảo Lãnh (nhưng không vượt quá tỷ lệ theo quy định pháp luật) sau thời điểm Bên Nhận Bảo Lãnh nhận được Cam Kết Bảo Lãnh và trước thời điểm bàn giao Nhà Ở, bao gồm các khoản tiền thanh toán để mua, thuê mua Nhà Ở mà Bên Nhận Bảo Lãnh đã chuyển khoản/nộp trực tiếp cho Chủ Đầu Tư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở nhưng không bao gồm phí bảo trì và các khoản tiền không nằm trong giá bán (như phí công chứng, lệ phí, phí môi giới, phí chuyển tiền...).
- 2.2. Nghĩa vụ bảo lãnh của Ngân Hàng được xác định tại thời điểm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh căn cứ phần nghĩa vụ tài chính mà Chủ Đầu Tư chưa thực hiện với Bên Nhận Bảo Lãnh và trong mọi trường hợp không vượt quá số tiền bảo lãnh tối đa quy định trong Cam Kết Bảo Lãnh.
- 2.3. Ngân Hàng không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh trong trường hợp Chủ Đầu Tư đã bàn giao đúng thời hạn Nhà Ở đủ điều kiện nghiệm thu như thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở nhưng Bên Nhận Bảo Lãnh từ chối nhận bàn giao Nhà Ở.

## **Điều 3: Hạn Mức Bảo Lãnh**

- 3.1. Căn cứ vào các điều khoản và điều kiện của Thỏa Thuận này, Ngân Hàng đồng ý cấp cho Bên Được Bảo Lãnh một Hạn Mức Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này là:
- Bằng số: **1.000.000.000.000 đồng**
  - Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng
- 3.2. Đồng tiền ghi trên Cam Kết Bảo Lãnh và đồng tiền sử dụng thanh toán theo Cam Kết Bảo Lãnh là đồng tiền ghi trên Đề Nghị Bảo Lãnh đã được Ngân Hàng chấp thuận phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp Bên Được Bảo Lãnh đề nghị đồng tiền ghi trên Cam Kết Bảo Lãnh, đồng tiền sử dụng thanh toán theo Cam Kết Bảo Lãnh bằng nhiều đồng tiền khác nhau thì Ngân Hàng có quyền quy đổi trên danh nghĩa số dư bảo lãnh về một đồng tiền theo tỷ giá do Ngân Hàng công bố tại thời điểm quy đổi nhằm quản lý Hạn Mức Bảo Lãnh quy định tại Khoản 3.1 Điều này. Trường hợp Ngân Hàng trả thay bằng ngoại tệ, Ngân Hàng hạch toán cho vay bất



buộc bằng loại ngoại tệ đã trả thay và Khách Hàng thực hiện trả nợ bằng ngoại tệ trả thay hoặc quy đổi ra đồng Việt Nam, đồng ngoại tệ khác theo tỷ giá bán ra của Ngân Hàng tại thời điểm trả nợ. Trường hợp trả thay bằng đồng Việt Nam thì Ngân Hàng hạch toán cho vay bắt buộc bằng đồng Việt Nam.

- 3.3. Tại mọi thời điểm, tổng số dư bảo lãnh của Bên Được Bảo Lãnh không vượt quá Hạn Mức Bảo Lãnh quy định tại Khoản 3.1 Điều này.
- 3.4. Số tiền bảo lãnh tối đa của một Cam Kết Bảo Lãnh được xác định bằng nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư được Ngân Hàng bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh như quy định tại khoản 2.1 Điều 2 Thỏa Thuận này.

#### **Điều 4: Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh**

- ☒ Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh là: Từ ngày Dự án đáp ứng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật kinh doanh bất động sản đến trước ngày dự kiến bàn giao nhà ở của Dự án nhưng không quá **36 tháng** kể từ ngày Thỏa Thuận này có hiệu lực.

#### **Điều 5: Sử dụng Hạn Mức Bảo Lãnh**

- 5.1. Trong Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh, Bên Được Bảo Lãnh có quyền đề nghị Ngân Hàng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh một hoặc nhiều lần kể từ khi Dự Án đủ điều kiện được bán/thuê mua theo quy định của pháp luật đến hết Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh. Quá Thời Hạn Duy Trì Hạn Mức Bảo Lãnh, nếu Bên Được Bảo Lãnh không đề nghị phát hành Cam Kết Bảo Lãnh hoặc tổng số tiền bảo lãnh đã phát hành theo (các) Cam Kết Bảo Lãnh nhỏ hơn Hạn Mức Bảo Lãnh tại khoản 3.1 Điều 3 Thỏa Thuận này thì Bên Được Bảo Lãnh không được tiếp tục đề nghị Ngân Hàng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
- 5.2. Mỗi lần sử dụng Hạn Mức Bảo Lãnh, Bên Được Bảo Lãnh gửi hồ sơ đề nghị phát hành bảo lãnh, có nội dung và hình thức đáp ứng yêu cầu của Ngân Hàng, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Bản gốc Đề Nghị Bảo Lãnh, (ii) Bản sao Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở (sao y bản chính bởi Bên Được Bảo Lãnh) và (iii) các tài liệu khác theo yêu cầu của Ngân Hàng.
- 5.3. Việc phát hành Cam Kết Bảo Lãnh cụ thể của Ngân Hàng được thực hiện trên cơ sở: (i) Đề Nghị Bảo Lãnh, (ii) Thỏa Thuận này và (iii) Quy định của Ngân Hàng và các quy định có liên quan của pháp luật.

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

- 6.1. Thời điểm bắt đầu hiệu lực: Kể từ thời điểm phát hành Cam Kết Bảo Lãnh.
- 6.2. Thời điểm hết hiệu lực: Cam Kết Bảo Lãnh hết hiệu lực theo một trong các trường hợp dưới đây, tùy theo trường hợp nào đến trước:
  - a) Vào một thời điểm cụ thể do Ngân Hàng xác định theo định dạng giờ, phút, ngày, tháng, năm; đảm bảo thời điểm đó ít nhất sau 30 ngày kể từ Ngày Hoàn Lại và không muộn hơn ngày thứ 60 kể từ Ngày Hoàn Lại; hoặc
  - b) Đến hết ngày thứ 30 kể từ Ngày Hoàn Lại theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở với điều kiện Chủ Đầu Tư phải xuất trình thông báo bàn giao Nhà Ở đến Ngân Hàng kèm biên lai chuyển phát hoặc biên bản giao nhận thông báo giữa Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh; hoặc
  - c) Ngay sau khi Ngân Hàng nhận được bản gốc một trong các văn bản sau:



- i) Biên bản bàn giao Nhà Ở hoặc văn bản tương đương có chữ ký của người đại diện hợp pháp, đóng dấu (nếu có con dấu) của Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh, thể hiện Chủ Đầu Tư đã bàn giao Nhà Ở trước hoặc vào Ngày Bàn Giao;
- ii) Thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở (trước khi bàn giao Nhà Ở) hoặc biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở (trước khi bàn giao Nhà Ở) có chữ ký của người đại diện hợp pháp, đóng dấu (nếu có con dấu) của Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh;
- iii) Văn bản xác nhận thanh toán hoặc văn bản/chứng từ tương đương thể hiện Chủ Đầu Tư đã hoàn lại đầy đủ cho Bên Nhận Bảo Lãnh (các) khoản tiền ứng trước và các khoản tiền khác (nếu có)/Chủ Đầu Tư đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo quy định của Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
- d) Ngay sau khi Ngân Hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Cam Kết Bảo Lãnh.

#### **Điều 7: Hình thức phát hành Cam Kết Bảo Lãnh**

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

#### **Điều 8: Điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh**

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



trình đến Ngân Hàng và được Ngân Hàng chấp thuận) nhưng đến hết Ngày Bàn Giao Nhà Ở mà Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở cho Bên Nhận Bảo Lãnh, đồng thời đến hết Ngày hoàn lại mà Chủ Đầu Tư không thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.

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

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

9.1. Luật điều chỉnh Cam Kết Bảo Lãnh là pháp luật Việt Nam.



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

**Điều 10: Quyền và nghĩa vụ của Ngân Hàng**

- 10.1. Từ chối phát hành Cam Kết Bảo Lãnh cho bên mua nếu: (i) thấy không đủ điều kiện phát hành Cam Kết Bảo Lãnh hoặc yêu cầu phát hành Cam Kết Bảo Lãnh không phù hợp với quy định tại Thỏa Thuận này, quy định của Ngân Hàng và quy định của pháp luật; hoặc (ii) Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở chưa phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan; hoặc (iii) sau khi đã chấm dứt Thỏa Thuận này.
- 10.2. Yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh cung cấp các tài liệu, thông tin có liên quan đến việc thẩm định bảo lãnh và tài sản bảo đảm (nếu có).
- 10.3. Yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác nếu thấy cần thiết. Thực hiện kiểm tra, giám sát tình hình tài chính của Bên Được Bảo Lãnh trong thời hạn hiệu lực của Thỏa Thuận này.
- 10.4. Chủ động Trích Tiền (ghi Nợ) Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh vào bất kỳ thời điểm nào khi Ngân Hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh. Việc Trích Tiền (ghi Nợ) tài khoản phải thông báo cho Bên Được Bảo Lãnh biết.
- 10.5. Định đoạt Nhà Ở tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở khi Ngân Hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 10.6. Thu Phí; áp dụng, điều chỉnh lãi suất, phí theo quy định của Ngân Hàng và quy định của pháp luật.
- 10.7. Từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh không hợp lệ, hoặc có bằng chứng chứng minh chứng từ, tài liệu xuất trình là giả mạo, hoặc các trường hợp khác theo quy định pháp luật.
- 10.8. Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi nhận được đầy đủ hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên Nhận Bảo Lãnh phù hợp với điều kiện quy định tại Cam Kết Bảo Lãnh mà không cần thêm bất cứ chấp thuận nào của Bên Được Bảo Lãnh cũng như không có trách nhiệm xem xét bất kỳ phản đối hoặc yêu cầu nào khác của Bên Được Bảo Lãnh (nếu có). Để làm rõ, các bên thống nhất rằng, Bên Được Bảo Lãnh đồng ý việc Ngân Hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trên cơ sở kiểm tra bề mặt hồ sơ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nhận được từ Bên Nhận Bảo Lãnh, kể cả trường hợp điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh có kèm theo chứng từ chứng minh vi phạm và các chứng từ khác thì Ngân Hàng cũng không có nghĩa vụ phải thẩm định và không phải chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, chính xác, trung thực và các nội dung khác của các chứng từ đó.
- 10.9. Hạch toán ghi nợ bắt buộc cho Bên Được Bảo Lãnh ngay khi thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, yêu cầu Bên Được Bảo Lãnh thực hiện hoàn trả số tiền mà Ngân Hàng đã trả thay theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 10.10. Hướng dẫn Bên Nhận Bảo Lãnh thực hiện kiểm tra và xác nhận tính xác thực của Cam Kết Bảo Lãnh. Để làm rõ, các bên thống nhất rằng, nếu Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc bất kỳ bên thứ ba nào sử dụng các thông tin liên quan đến Cam Kết Bảo Lãnh đã được bảo mật theo thỏa thuận của các bên để thực hiện giao dịch xác thực Cam Kết Bảo Lãnh tại Ngân Hàng, thì Ngân Hàng không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào phát sinh (nếu có) khi thực hiện giao dịch xác thực Cam Kết Bảo Lãnh.



- 10.11. Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài theo thỏa thuận tại Thỏa Thuận này phù hợp với quy định của pháp luật.
- 10.12. Xử lý tài sản bảo đảm (nếu có) theo thỏa thuận và quy định của pháp luật hoặc áp dụng các biện pháp cần thiết khác theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ trong trường hợp Ngân Hàng đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 10.13. Khởi kiện Bên Được Bảo Lãnh khi Bên Được Bảo Lãnh vi phạm nghĩa vụ đã cam kết theo Thỏa Thuận này.
- 10.14. Căn cứ Thỏa Thuận này, Ngân hàng phát hành Văn Bản Cam Kết Phát Hành Thư Bảo Lãnh phù hợp với quy định pháp luật và quy định nội bộ của Ngân Hàng cho Chủ Đầu Tư để Chủ Đầu Tư gửi bản sao cho Bên Nhận Bảo Lãnh khi ký kết Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở như sau: Giao trực tiếp cho Chủ đầu tư.
- 10.15. Căn cứ Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở hợp lệ, Thỏa Thuận này và Văn Bản Cam Kết Phát Hành Thư Bảo Lãnh để phát hành Cam Kết Bảo Lãnh trước thời hạn giao, nhận Nhà Ở tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở và gửi cho Chủ Đầu Tư để cung cấp Cam Kết Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh.  
 Trường hợp Ngân Hàng đồng thời cấp tín dụng cho Bên Nhận Bảo Lãnh để thanh toán tiền mua, thuê mua Nhà Ở và tại hợp đồng cấp tín dụng giữa Ngân Hàng và Bên Nhận Bảo Lãnh đã có thỏa thuận về việc Bên Nhận Bảo Lãnh đồng ý giao cho Ngân Hàng giữ Cam Kết Bảo Lãnh bản gốc do Ngân Hàng phát hành, Ngân Hàng lưu bản gốc Cam Kết Bảo Lãnh đồng thời thông báo cho Chủ Đầu Tư và Bên Nhận Bảo Lãnh về việc lưu bản gốc Cam Kết Bảo Lãnh theo thỏa thuận giữa Ngân Hàng và Bên Nhận Bảo Lãnh.
- 10.16. Thông báo công khai trên trang thông tin điện tử của Ngân Hàng và thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thuộc địa bàn nơi có Dự Án của Chủ Đầu tư chậm nhất vào ngày làm việc tiếp theo trong trường hợp Ngân Hàng và Chủ Đầu tư chấm dứt Thỏa Thuận này trước thời hạn, trong đó nêu rõ nội dung Ngân Hàng không tiếp tục phát hành Cam Kết Bảo Lãnh cho Bên Mua ký Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở sau thời điểm Ngân Hàng chấm dứt Thỏa Thuận này với Chủ Đầu Tư. Đối với (các) Cam Kết Bảo Lãnh đã phát hành cho Bên Nhận Bảo Lãnh trước đó, Ngân Hàng có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện cam kết cho đến khi nghĩa vụ bảo lãnh chấm dứt.
- 10.17. Các quyền khác theo quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này và theo quy định của pháp luật.

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

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



- 11.5. Ủy quyền/đồng ý việc Ngân Hàng được chủ động Trích Tiền (ghi Nợ) Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh vào bất kỳ thời điểm nào ngay khi Ngân Hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh hoặc thu hồi nợ theo quy định.
- 11.6. Đồng ý cho Ngân Hàng định đoạt Nhà Ở tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở khi Ngân Hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với Bên Nhận Bảo Lãnh theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 11.7. Đồng ý cho Ngân Hàng được sử dụng và cung cấp các thông tin định danh/liên hệ và các thông tin khác liên quan đến giao dịch bảo lãnh của Bên Được Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh và/hoặc bên khác được Bên Được Bảo Lãnh đồng ý với mục đích xác thực hoặc giải quyết các công việc liên quan đến giao dịch bảo lãnh phù hợp với Thỏa Thuận này, Đề Nghị Bảo Lãnh.
- 11.8. Đồng ý rằng trong mọi trường hợp nếu Bên Nhận Bảo Lãnh hoặc bất kỳ bên thứ ba nào bằng bất kỳ phương thức nào sử dụng các thông tin liên quan của Cam Kết Bảo Lãnh được Bên Được Bảo Lãnh cam kết bảo mật tại Thỏa Thuận này để thực hiện một giao dịch xác thực Cam Kết Bảo Lãnh với Ngân Hàng, Ngân Hàng không phải chịu trách nhiệm khi thực hiện giao dịch xác thực này và đó là giao dịch hợp lệ như được chính Bên Được Bảo Lãnh và/hoặc bất kỳ bên nào mà Bên Được Bảo Lãnh cho phép thực hiện.
- 11.9. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật và Thỏa Thuận này khi các bên liên quan chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Cam Kết Bảo Lãnh.
- 11.10. Chịu sự kiểm tra, giám sát của Ngân Hàng về quá trình thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh; có nghĩa vụ báo cáo tình hình hoạt động có liên quan đến giao dịch bảo lãnh cho Ngân Hàng.
- 11.11. Có nghĩa vụ phối hợp với Ngân Hàng và các bên liên quan trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm (nếu có).
- 11.12. Gửi Ngân Hàng Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở cho Ngân Hàng để đề nghị Ngân Hàng phát hành Cam Kết Bảo Lãnh cho bên mua sau khi ký Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
- 11.13. Kiểm tra tính xác thực của Cam Kết Bảo Lãnh phù hợp với quy định của Ngân Hàng và quy định của pháp luật.
- 11.14. Gửi Cam Kết Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh sau khi Chủ Đầu Tư nhận được Cam Kết Bảo Lãnh từ Ngân Hàng theo quy định pháp luật, trừ trường hợp nhận được thông báo của Ngân Hàng về việc Ngân Hàng lưu bản gốc Cam Kết Bảo Lãnh theo quy định tại khoản 10.15 Điều 10 Thỏa Thuận này.
- 11.15. Thông báo và cập nhật chính xác cho Ngân Hàng số tiền đã nhận ứng trước của từng Bên Nhận Bảo Lãnh từ thời điểm Bên Nhận Bảo Lãnh nhận được Cam Kết Bảo Lãnh và các khoản tiền khác (nếu có) vào ngày **30** hàng tháng nhưng không muộn hơn ngày làm việc cuối cùng của tháng để làm cơ sở xác định số dư bảo lãnh. Chủ Đầu Tư cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền và thời điểm đã nhận ứng trước của các Bên Nhận Bảo Lãnh cho Ngân Hàng kể từ sau thời điểm Bên Nhận Bảo Lãnh nhận được Cam Kết Bảo Lãnh.
- 11.16. Trường hợp Ngân Hàng và Chủ Đầu Tư chấm dứt Thỏa Thuận 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 của Chủ Đầu Tư về việc Ngân Hàng chấm dứt bảo lãnh cho Chủ Đầu Tư. Chủ Đầu Tư phải dừng cung cấp cho Bên Nhận Bảo Lãnh Văn Bản Cam Kết Phát Hành Thư Bảo Lãnh đã hết hiệu lực khi Thỏa Thuận này hết hiệu lực.
- 11.17. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh này và theo quy định của pháp luật.



- 11.18. Bên được bảo lãnh cam kết và thực hiện các điều kiện tín dụng tại Ngân hàng theo Văn bản cam kết đính kèm Thỏa thuận cấp bảo lãnh này.

#### **Điều 12: Phí bảo lãnh**

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

#### **Điều 13: Biện pháp bảo đảm**

- 13.1. Nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này được bảo đảm bằng (các) biện pháp bảo đảm được xác lập giữa Ngân Hàng với Bên Được Bảo Lãnh/bên thứ ba, chi tiết tại (các) Hợp đồng bảo đảm và các phụ lục, hợp đồng sửa đổi bổ sung đính kèm (nếu có): Hợp đồng bảo đảm số **2025/NNT-QTS** ký ngày 31/12/2025, Hợp đồng bảo đảm số **2025/MTHL-VG** ký ngày 31/12/2025, Hợp đồng bảo đảm số **2025/ASEANH- VG** ký ngày 31/12/2025
- 13.2. Bên Được Bảo Lãnh cam kết bổ sung tài sản bảo đảm và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác khi Ngân Hàng có yêu cầu bằng văn bản.
- 13.3. Nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này còn có thể được bảo đảm bằng (các) biện pháp bảo đảm và/hoặc Hợp Đồng Bảo Đảm khác được xác lập trước và/hoặc cùng và/hoặc sau thời điểm ký Thỏa Thuận này giữa Ngân Hàng với Bên Được Bảo Lãnh/bên thứ ba có quy định hoặc dẫn chiếu đến nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này.

#### **Điều 14: Thanh toán theo Cam Kết Bảo Lãnh và nhận nợ bắt buộc**

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



phát sinh khác liên quan (nếu có). Chi tiết về khoản nợ theo thông báo bằng văn bản của Ngân Hàng gửi Bên Được Bảo Lãnh.

- 14.5. Thỏa Thuận này và (các) Đề Nghị Bảo Lãnh của Bên Được Bảo Lãnh gửi đến Ngân Hàng được coi là giấy nhận nợ của Bên Được Bảo Lãnh với Ngân Hàng đối với số tiền mà Ngân Hàng đã trả thay.
- 14.6. Bên Được Bảo Lãnh ủy quyền/đồng ý/chấp thuận cho Ngân Hàng được chủ động Trích Tiền (ghi Nợ) trên Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh tại hệ thống Ngân Hàng và/hoặc thực hiện các biện pháp khác theo quy định của Ngân Hàng và pháp luật để thu nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản phải thu khác của Bên Được Bảo Lãnh phát sinh theo Thỏa Thuận này và (các) Cam Kết Bảo Lãnh.

### **Điều 15: Điều kiện cấp bảo lãnh Nhà Ở**

- 15.1. Điều kiện cấp Hạn Mức Bảo Lãnh Nhà Ở bao gồm:
- a) Các điều kiện chung (áp dụng đối với tất cả các trường hợp): (i) Chủ Đầu Tư có tư cách pháp nhân và đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật; và (ii) Dự Án đáp ứng đủ các yêu cầu về dự án bất động sản theo quy định của pháp luật.
  - b) Ngoài các điều kiện quy định tại điểm a khoản 15.1 Điều này, Chủ Đầu Tư còn phải đáp ứng thêm các điều kiện sau:
    - ☒ Điều kiện áp dụng trong trường hợp Chủ Đầu Tư vay vốn Ngân Hàng hoặc không vay vốn của bất kỳ tổ chức tín dụng nào để thực hiện Dự Án (Chủ Đầu Tư và Dự Án phải đáp ứng tất cả các điều kiện sau):
      - (i) Chủ Đầu Tư và Dự Án đáp ứng điều kiện cấp tín dụng, cấp bảo lãnh theo quy định của Ngân Hàng.
      - (ii) Chủ Đầu Tư mở tài khoản tại Ngân Hàng để tiếp nhận các nguồn thu từ Dự Án phát sinh từ việc bán, cho thuê mua Nhà Ở được Ngân Hàng bảo lãnh (bao gồm tiền thu từ bán/cho thuê mua Nhà Ở) trong suốt thời gian Ngân Hàng cấp bảo lãnh và thực hiện các khoản chi để thanh toán các chi phí thuộc Dự Án, trả nợ cho Ngân Hàng/các tổ chức tín dụng đồng tài trợ hoặc cho các mục đích khác được Ngân Hàng chấp thuận.
      - (iii) Các điều kiện khác theo chính sách/định hướng tín dụng đối với ngành bất động sản của Ngân Hàng trong từng thời kỳ.
    - c) Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.
  - 15.2. Điều kiện tiên quyết trước khi phát hành Văn Bản Cam Kết Phát Hành Bảo Lãnh và Cam Kết Bảo Lãnh: Ngân Hàng chỉ đồng ý phát hành Văn Bản Cam Kết Phát Hành Bảo Lãnh và Cam Kết Bảo Lãnh khi tất cả các điều kiện dưới đây được đáp ứng, trừ các điều kiện Ngân Hàng quyết định không áp dụng trong từng trường hợp cụ thể:
    - a) Chủ Đầu Tư đã nhận được văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh trả lời cho Chủ Đầu Tư về Nhà Ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Chủ Đầu Tư phải gửi cho Ngân Hàng bản công chứng/chứng thực văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh trả lời cho Chủ Đầu Tư về Nhà Ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.
    - b) Mẫu Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở được Ngân Hàng thông qua trước khi Dự Án đưa vào kinh doanh hoặc mẫu Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở đã đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu Dự Án mở bán trước thời điểm đề nghị Ngân Hàng bảo lãnh) bao gồm các nội dung sau đây:

041:  
ÔNG  
H D,  
HÁT  
NHA  
KHÁ



- i) Số Tài Khoản Của Bên Được Bảo Lãnh theo quy định tại Thỏa Thuận này (không áp dụng trong trường hợp Chủ Đầu Tư vay vốn của tổ chức tín dụng khác để thực hiện Dự Án).
  - ii) Lịch trình thanh toán, trong đó tổng số tiền mà Chủ Đầu Tư nhận ứng trước theo Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở không vượt quá số tiền tối đa mà Chủ Đầu Tư được phép nhận ứng trước theo quy định của pháp luật;
  - iii) Ngày Bàn Giao;
  - iv) Ngày Hoàn Lại;
  - v) Nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Nhận Bảo Lãnh khi Chủ Đầu Tư không bàn giao Nhà Ở trước hoặc vào Ngày Bàn Giao;
  - vi) Nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư về việc giao Cam Kết Bảo Lãnh cho Bên Nhận Bảo Lãnh.
- c) Dự Án được Ngân Hàng đánh giá là có thể hoàn thành và bàn giao Nhà Ở đúng tiến độ như Ngày Bàn Giao được thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua/Thuê Mua Nhà Ở.
- d) Bên Được Bảo Lãnh không vi phạm bất kỳ quy định nào tại Thỏa Thuận này.
- e) Ngân Hàng đã nhận được: (i) Văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền của Bên Được Bảo Lãnh chấp thuận Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh và các nội dung khác có liên quan được quy định trong Thỏa Thuận này, giao người đại diện hợp pháp ký Thỏa Thuận này và các văn bản khác có liên quan; (ii) Văn bản ủy quyền hợp pháp của người đại diện theo pháp luật của Bên Được Bảo Lãnh ủy quyền cho người có thẩm quyền của Bên Được Bảo Lãnh ký Thỏa Thuận này và các văn bản có liên quan khác trong trường hợp người ký không phải là người đại diện theo pháp luật của Bên Được Bảo Lãnh; (iii) Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan (nếu có) đã được đăng ký biện pháp bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật theo yêu cầu của Ngân Hàng. Trường hợp pháp luật có quy định và/hoặc Ngân Hàng có yêu cầu thì Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan (nếu có) còn phải được công chứng, chứng thực hoặc xác nhận.
- f) Các điều kiện tiên quyết khác:
- Mục đích tài trợ: Bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với người mua nhà ở của Giai đoạn 1A - Dự án trong trường hợp Chủ đầu tư 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.
  - Thời hạn hiệu lực của Hạn mức bảo lãnh của người mua nhà: Từ ngày Dự án đáp ứng đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật kinh doanh bất động sản đến trước ngày dự kiến bàn giao nhà ở của Dự Án. Thời hạn hiệu lực của từng cam kết bảo lãnh phù hợp quy định tại Thông tư số 61/2024/TT- NHNN ngày 31/12/2024 của Ngân hàng nhà nước và các quy định nội bộ của Ngân hàng.
  - Điều kiện phát hành bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai:
    - + Trong trường hợp Ngân hàng phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với bất kỳ thu bảo lãnh nào liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở trong phạm vi cam kết Bảo lãnh mà Bên được bảo lãnh không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng, Ngân hàng sẽ có toàn quyền quyết định đối với những nhà ở hình thành trong tương lai tương ứng.
    - + Điều kiện tiên quyết khi phát hành cam kết bảo lãnh: Hợp đồng mua bán nhà ở ký giữa chủ đầu tư và người mua phù hợp với quy định của Pháp luật.
    - + Bảo lãnh tối đa không vượt quá số tiền thanh toán lũy kế của Hợp đồng mua bán nhà ở và không vượt quá 70% giá trị Hợp đồng mua bán nhà ở.

#### **Điều 16: Cam đoan của Bên Được Bảo Lãnh**



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

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

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

##### **17.1. Sự Kiện Vi Phạm**

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



- 17.1.9. Bất kỳ thành viên Hội đồng quản trị hoặc thành viên Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc (Giám đốc), Kế toán trưởng và người đại diện theo pháp luật của Bên Được Bảo Lãnh bị khởi tố, điều tra, truy tố hoặc xét xử liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên Được Bảo Lãnh.
- 17.1.10. Bên Được Bảo Lãnh vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào quy định tại Thỏa Thuận này hoặc thỏa thuận khác bằng văn bản giữa các Bên.

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

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

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

## **Điều 18: Luật điều chỉnh và giải quyết tranh chấp**

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

## **Điều 19: Các thỏa thuận khác**

### **19.1. Thông báo**

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

### **19.2. Chuyển nhượng**

- 19.2.1. Bên Được Bảo Lãnh đồng ý việc Ngân Hàng chuyển giao, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền của Ngân Hàng phát sinh theo Thỏa Thuận này cho tổ chức tín dụng khác phù hợp



với quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, Ngân Hàng thông báo cho Bên Được Bảo Lãnh biết việc chuyển giao, chuyển nhượng quyền của Ngân Hàng.

19.2.2. Bên Được Bảo Lãnh không được chuyển nhượng hoặc chuyển giao bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào của Bên Được Bảo Lãnh theo Thỏa Thuận này cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác, trừ khi được Ngân Hàng đồng ý trước bằng văn bản.

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

### 19.3. Sửa đổi

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

### 19.4. Hiệu lực từng phần

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

### 19.5. Ngôn ngữ

Thỏa Thuận này được lập bằng:

☒ Tiếng Việt

### 19.6. Hiệu lực

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

Thỏa Thuận này được lập thành 04 bản gốc có giá trị pháp lý ngang nhau, Ngân Hàng giữ 02 bản và Bên được bảo lãnh giữ 02 bản.

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

#### BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Lê Đức Lâm*

#### NGÂN HÀNG ĐỐC

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)



*Đoàn Thị Hồng Nga*



