



## THỎA THUẬN CẤP BẢO LÃNH

Số: 109/2021/TTCBL/CMB

Hôm nay, ngày 23.11.2021, tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank), chúng tôi gồm:

- **Bên Bảo Lãnh: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng**
  - Mã số doanh nghiệp: 0100233583 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP.Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/09/1993 và các chứng nhận đăng ký thay đổi
  - Địa chỉ trụ sở: Số 89 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP.Hà Nội
  - Điện thoại: ..... Fax: ..... **GIÁM ĐỐC** .....
  - Đại diện theo ủy quyền: ..... Chức vụ: **PHẢN TÍCH VÀ QUẢN LÝ TÍN DỤNG** .....
  - ..... *Nguyễn Thị Hồng Mai*
- Sau đây gọi tắt là **VPBank**,

- **Bên Được Bảo Lãnh: Công ty TNHH Asiana Paramount**
- Mã số doanh nghiệp: 0314120065 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/11/2016 và các chứng nhận đăng ký thay đổi
- Địa chỉ trụ sở: Phòng 301, Tầng 3, Số 102A-B-C Công Quỳnh, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028.38364248 Fax: .....
- Đại diện: ..... *Nguyễn Thị Ngọc Trân* ..... Chức vụ: ..... **Giám Đốc** .....
- .....

Sau đây gọi tắt là **Chủ đầu tư**,

### XÉT RẰNG:

- Công ty TNHH Asiana Paramount là Chủ đầu tư của Dự Án Khu căn hộ Asiana Đà Nẵng, địa chỉ tại Phường Hòa Hiệp Nam, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "**Dự Án**"). Chủ đầu tư sẽ triển khai các đợt chào bán nhà ở hình thành tương lai thuộc Dự Án và có nhu cầu được VPBank phát hành bảo lãnh trong bán/cho thuê mua nhà ở hình thành tương lai theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Thông tư số 07/2015/TT-NHNN quy định về bảo lãnh ngân hàng của các Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và Thông tư 13/2017/TT-NHNN sửa đổi bổ sung Thông Tư 07/2015/TT-NHNN;
- VPBank là một trong các Ngân hàng thương mại được Ngân hàng Nhà nước cho phép thực hiện hoạt động bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai,

DO VẬY, Các Bên đã thỏa thuận và đồng ý ký kết Thỏa thuận cấp bảo lãnh ("**Thỏa Thuận**") này với các nội dung như sau:

### Điều 1. Nội Dung Bảo Lãnh

1. Bằng Thỏa thuận này, VPBank cam kết sẽ phát hành Bảo lãnh trong bán/cho thuê mua 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 các nội dung sau:
  - a) **Loại bảo lãnh:** Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.
  - b) **Bên nhận bảo lãnh:** Bên mua/Bên thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án,

đã ký Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với Chủ đầu tư đáp ứng các điều kiện nêu tại Điều 4 của Thỏa thuận này (sau đây Bên mua/Bên thuê mua được gọi tắt là "**Bên Mua**") và Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được gọi tắt là "**Hợp Đồng**");

c) **Hình thức bảo lãnh:** Trên cơ sở Thỏa Thuận cấp bảo lãnh này, khi VPBank nhận được hồ sơ đề nghị phát hành bảo lãnh của Chủ đầu tư, VPBank sẽ phát hành từng Thư bảo lãnh ("**Thư bảo lãnh**") độc lập cho từng Bên Mua theo từng Hợp Đồng cụ thể. Thư bảo lãnh thực hiện theo mẫu quy định tại Phụ lục 02 của Thỏa Thuận này;

d) **Ngôn ngữ bảo lãnh:** Thư bảo lãnh được lập bằng Tiếng Việt. Trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì Thư bảo lãnh sẽ được lập song ngữ Việt – Anh, trong đó quy định rõ nếu có sự mâu thuẫn giữa văn bản tiếng Việt và bản dịch tiếng Anh thì văn bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng;

e) **Phạm vi bảo lãnh:** Dự Án;

f) **Nghĩa vụ được bảo lãnh:** Bảo đảm nghĩa vụ hoàn lại toàn bộ số tiền mua nhà mà Bên Mua thực tế đã thanh toán cho Chủ đầu tư qua Tài khoản thanh toán số 209482347 của Chủ đầu tư mở tại VPBank ("**Tài Khoản Chuyên Dùng**") và các khoản tiền khác (nếu có) theo Hợp Đồng trong trường hợp Chủ đầu tư không hoàn trả hoặc hoàn trả không đầy đủ khoản tiền phải trả cho Bên Mua khi Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo thời hạn được ghi nhận trong Hợp Đồng dẫn đến việc Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng.

*Các Bên thống nhất rằng khoản tiền khác theo nghĩa vụ bảo lãnh trên đây bao gồm các khoản tiền phạt vi phạm theo Hợp Đồng trong trường hợp Chủ đầu tư chưa thực hiện bàn giao nhà ở theo thời hạn được ghi nhận trong Hợp Đồng dẫn đến Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng.*

g) **Số tiền bảo lãnh tối đa cho toàn bộ Dự Án: 100.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một Trăm tỷ Việt Nam đồng). Tại mọi thời điểm, tổng số tiền VPBank cam kết thanh toán trên các Thư bảo lãnh đã phát hành và dự nợ do Chủ đầu tư nhận nợ bắt buộc từ việc VPBank thanh toán bảo lãnh không vượt quá Số tiền bảo lãnh tối đa này. Đồng thời, giới hạn doanh số phát hành bảo lãnh tối đa là 1.584.000.000.000 đồng.

h) **Số tiền bảo lãnh tối đa đối với từng Bên Mua** sẽ được quy định cụ thể tại từng Thư bảo lãnh và xác định theo nguyên tắc sau:

- Số tiền bảo lãnh tối đa tại mọi thời điểm không được vượt quá tổng của (i) tổng số tiền thanh toán theo Hợp Đồng mà Bên Mua đã thanh toán cho Chủ đầu tư và (ii) các khoản tiền khác theo quy định tại điểm f), Khoản 1, Điều 1 nêu trên. Đồng thời, số tiền bảo lãnh tối đa tại mọi thời điểm không được vượt quá 70% giá trị Hợp Đồng.
- Số tiền bảo lãnh sẽ được tự động giảm trừ tương ứng với số tiền mà VPBank và/hoặc Chủ đầu tư đã hoàn trả cho Bên Mua theo từng Hợp Đồng và/hoặc Thư bảo lãnh.

i) **Thời hạn duy trì hạn mức cấp bảo lãnh:** 36 tháng kể từ ngày ký Thỏa Thuận này.

2. Phí bảo lãnh, thời điểm thanh toán phí, phương thức thu phí: Theo quy định của VPBank trong từng thời kỳ.

## **Điều 2. Quy trình phối hợp giữa Chủ đầu tư và VPBank**

1. Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày ký kết Hợp Đồng với Bên Mua, Chủ đầu tư chuyển đến VPBank bản gốc Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh (theo mẫu tại Phụ lục 01) và các giấy tờ chứng minh nghĩa vụ bảo lãnh (bao gồm Hợp đồng mua bán/hợp đồng thuê mua đã ký có đóng dấu sao y bản chính của Chủ đầu tư, bản sao Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng đã có xác nhận của Chủ đầu tư...). Nếu Chủ đầu tư, Bên Mua và hồ sơ đề nghị phát hành bảo lãnh hợp lệ, đáp ứng các điều kiện nêu tại Điều 4 dưới đây và VPBank có đủ điều kiện để cấp bảo lãnh cho Chủ đầu tư, VPBank sẽ phát hành và chuyển cho:

a) Chủ đầu tư: 01 (một) bản sao Thư bảo lãnh theo mẫu nêu tại Phụ lục 02 và 01 (một) bản sao Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh đã có chấp thuận của VPBank; đồng thời

b) Bên Mua: 01 (một) bản gốc Thư bảo lãnh theo mẫu nêu tại Phụ lục 02.

Đề Nghị Phát Hành Bảo Lãnh của Chủ đầu tư sau khi được chấp thuận bởi VPBank và các Thư bảo lãnh do VPBank phát hành sẽ cấu thành các phần không tách rời của Thỏa Thuận này.

2. Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho tổ chức/cá nhân khác (sau đây gọi tắt là "**Bên Mua Mới**"), quyền thụ hưởng Thư bảo lãnh của Bên Mua chỉ được tự động chuyển giao cho Bên Mua Mới khi Chủ đầu tư xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng ghi nhận Bên Mua Mới được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên Mua (Bên chuyển nhượng Hợp Đồng) và được coi là Bên Mua nhà ở theo đúng quy định của pháp luật; đồng thời Chủ đầu tư xác nhận về việc chuyển nhượng Thư bảo lãnh. Trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày ký vào Văn bản xác nhận chuyển nhượng, Chủ đầu tư có nghĩa vụ gửi lại cho VPBank các văn bản sau đây:

- a) Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng có nội dung, hình thức phù hợp theo quy định pháp luật đã được Chủ đầu tư xác nhận theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản (bản sao có đóng dấu của Chủ đầu tư);
- b) Bản sao Thư bảo lãnh đã có xác nhận chuyển nhượng của Chủ đầu tư tại phần Chuyển nhượng Thư bảo lãnh hoặc Văn bản xác nhận Chuyển nhượng Thư bảo lãnh theo mẫu đính kèm tại Phụ lục 03 của Thỏa Thuận này đã được ký, đóng dấu bởi Đại diện hợp pháp của Chủ đầu tư.

Sau khi nhận được hồ sơ, VPBank sẽ kiểm tra hồ sơ và thực hiện thủ tục thay đổi thông tin của Người thụ hưởng (Bên nhận bảo lãnh) trên hệ thống của VPBank theo đúng quy định của VPBank.

3. Để có cơ sở ghi nhận số dư bảo lãnh của Chủ đầu tư tại VPBank, Các Bên thống nhất vào ngày ..... hàng tháng và ngày cuối cùng hàng tháng ("**Ngày thông báo**"), Chủ đầu tư sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho VPBank thông báo về số tiền đã nhận ứng trước mà Bên Mua đã thanh toán/chuyển cho Chủ đầu tư qua Tài Khoản Chuyên Dùng. Trường hợp Ngày thông báo trùng ngày nghỉ theo quy định của Chủ đầu tư, Ngày lễ, Tết theo quy định của pháp luật thì Chủ đầu tư sẽ phải gửi thông báo cho VPBank vào ngày làm việc tiếp theo. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thông báo chính xác số tiền đã nhận ứng trước của các Bên Mua theo đúng thời gian đã thỏa thuận. Ngày thông báo có thể thay đổi theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Chủ đầu tư và VPBank.

### **Điều 3. Biện Pháp Bảo Đảm**

1. Để bảo đảm cho việc thực hiện các nghĩa vụ của Chủ đầu tư theo Hợp đồng này, các Bên thống nhất áp dụng các biện pháp bảo đảm sau đây:
  - a) Ký quỹ: Trường hợp VPBank phát hành bảo lãnh vô điều kiện thì Chủ đầu tư phải ký quỹ bằng 100% giá trị Thư bảo lãnh và/hoặc Cầm cố bằng Số dư tiền gửi trên tài khoản thanh toán/Số tiết kiệm/Hợp đồng tiền gửi/Chứng chỉ tiền gửi thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư/Bên thứ ba do VPBank/Công ty Tài chính Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng ("**VPBFC**") phát hành.
  - b) Cầm cố bằng Số dư tiền gửi trên tài khoản thanh toán/Số tiết kiệm/Hợp đồng tiền gửi/Chứng chỉ tiền gửi thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư/Bên thứ ba do VPBank/VPBFC phát hành.
  - c) Cầm cố bằng trái phiếu doanh nghiệp do VPBank đầu tư sơ cấp thuộc sở hữu của Chủ đầu tư/cổ đông công ty.
  - d) Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất Dự Án tại thửa đất số 55 và 56 tờ bản đồ 189, Khu đất có ký hiệu A1 – thuộc Khu dân cư Hòa Hiệp 2, Phường Hòa Hiệp Nam, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng của Chủ đầu tư.
  - e) Thế chấp bằng công trình hình thành trong tương lai từ Dự Án thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư.
  - f) Thế chấp bằng quyền tài sản hình thành từ các hợp đồng mua bán/đặt cọc/cho thuê và toàn bộ số dư Tài Khoản Chuyên Dùng/số dư hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn hình thành từ Dự Án

- tại VPBank/VPBFC thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư.
- g) Thế chấp bằng phần vốn góp vào Chủ đầu tư thuộc quyền sở hữu của tất cả các thành viên góp vốn.
  - h) Các biện pháp, tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa VPBank với Chủ đầu tư và/hoặc Bên thứ ba (nếu có).
2. Chi tiết về các biện pháp và tài sản bảo đảm được thỏa thuận cụ thể trong các tài liệu sau đây được ký kết giữa VPBank với Chủ đầu tư và/hoặc các Bên liên quan: (i) Hợp đồng bảo đảm số 109/2021/HDTC.QSDD/CMB ký ngày 18/03/2021, 109/2021/HDTC.TSHTTL/CMB ký ngày 19/03/2021, 109/2021/HDTC.PVG/CMB-03 ký ngày 19/10/2021, 109/2021/HDTC.PVG/CMB-04 ký ngày 19/10/2021, 109/2021/HDTC.PVG/CMB-05 ký ngày 19/10/2021; (ii) các Hợp đồng bảo đảm ký trong và/hoặc sau ngày phát sinh hiệu lực của Thỏa Thuận này; và (iii) các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế các Hợp đồng bảo đảm nêu trên.

#### **Điều 4. Điều kiện phát hành Thư bảo lãnh**

VPBank chỉ phát hành Thư bảo lãnh theo Thỏa Thuận này sau khi Chủ đầu tư và/hoặc Bên liên quan (nếu có) đã thanh toán các khoản phí bảo lãnh, hoàn thiện tất cả các thủ tục về bảo lãnh, bảo đảm tín dụng theo yêu cầu của VPBank, đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

1. Điều kiện đối với Chủ đầu tư và Dự Án:
  - a) Theo đánh giá của VPBank, Chủ đầu tư có khả năng thực hiện đúng tiến độ Dự Án và sử dụng số tiền ứng trước, các khoản tiền khác của Bên Mua đã trả cho Chủ đầu tư đúng mục đích; và
  - b) Chủ đầu tư đã đáp ứng đủ các điều kiện khác theo quy định của VPBank; và
  - c) Dự Án đã đáp ứng được các quy định pháp luật về việc đầu tư Dự Án xây dựng nhà ở; và
  - d) Nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản; và
  - e) Chủ đầu tư đã cung cấp đầy đủ cho VPBank các hồ sơ, tài liệu chứng minh Chủ đầu tư, Dự Án đã đáp ứng đủ các điều kiện nêu trên.
2. Điều kiện đối với Hợp Đồng:
  - a) Hợp Đồng phải có đầy đủ các nội dung chính theo quy định tại Điều 18 Luật kinh doanh BĐS năm 2014 đồng thời phải được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định;
  - b) Hợp Đồng đã được ký kết một cách hợp pháp, hợp lệ bởi Chủ đầu tư và Bên Mua;
  - c) Trong Hợp Đồng bắt buộc phải có nội dung sau:
    - (i) Chủ đầu tư có nghĩa vụ hoàn lại tiền mua nhà và các khoản tiền khác cho Bên Mua khi Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo thời hạn đã cam kết với Bên Mua tại Hợp Đồng.
    - (ii) Có thỏa thuận chi tiết về các khoản tiền khác.
    - (iii) Có thỏa thuận rõ ràng về phương pháp tính toán các khoản tiền khác, theo đó các Bên có thể xác định được số tiền cụ thể.
    - (iv) Mọi khoản tiền do Bên Mua thanh toán cho Chủ đầu tư theo Hợp Đồng phải được chuyển về Tài Khoản Chuyên Dùng nêu tại điểm f) Khoản 1 Điều 1 Thỏa Thuận này và không thay đổi Tài khoản này trong suốt thời gian thực hiện.
  - d) Mọi thay đổi liên quan đến số tiền thanh toán, tiến độ thanh toán, phương thức thanh toán, tài khoản thanh toán và các cam kết liên quan đến nghĩa vụ hoàn lại tiền khi Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết với Bên Mua tại Hợp Đồng chỉ có hiệu lực khi VPBank chấp thuận bằng Văn bản. Đồng thời, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục sửa đổi Thư bảo lãnh phù hợp với nội dung thay đổi trong thời hạn ... ngày kể từ ngày có sự điều chỉnh Hợp Đồng nêu trên. VPBank chỉ có trách nhiệm đối với các thay

đôi này theo Thư bảo lãnh sau khi đã phát hành Thư bảo lãnh sửa đổi/Thông báo sửa đổi dựa trên đề nghị của Chủ đầu tư.

3. Điều kiện đối với Bên Mua: Bên Mua là đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật.

#### **Điều 5. Điều Kiện Thực Hiện Nghĩa Vụ Bảo Lãnh**

1. VPBank sẽ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi Bên Mua đáp ứng các điều kiện quy định trong Thư bảo lãnh do VPBank phát hành. Các Bên thống nhất rằng nội dung chi tiết về các điều kiện để VPBank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh sẽ được quy định tại Thư bảo lãnh mà VPBank phát hành. Thư bảo lãnh là một bộ phận không tách rời của Thỏa Thuận này. Chủ đầu tư đồng ý rằng, VPBank có toàn quyền trong việc xác định tính phù hợp, đầy đủ của các hồ sơ, tài liệu do Bên Mua cung cấp so với yêu cầu của Thư bảo lãnh trước khi quyết định việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và không cần thông báo, lấy ý kiến hay bất kỳ chấp thuận nào từ Chủ đầu tư về các hồ sơ, tài liệu này.
2. Chủ đầu tư xác nhận rằng, việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của VPBank đối với Bên Mua không cần bất kỳ sự đồng ý/chấp thuận nào của Chủ đầu tư. Sau khi VPBank đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo đúng các điều kiện nêu trong Thư bảo lãnh, Chủ đầu tư không được từ chối nghĩa vụ nhận nợ và hoàn trả nợ cho VPBank vì bất cứ lý do gì.
3. Nghĩa vụ bảo lãnh của VPBank chỉ giới hạn trong phạm vi như được quy định trong Thư bảo lãnh do VPBank phát hành. VPBank không chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của các hồ sơ do Bên Mua cung cấp khi xem xét và quyết định thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

#### **Điều 6. Nhận Nợ Và Hoàn Trả Nợ**

1. Trường hợp VPBank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, VPBank được quyền trích tiền ký quỹ, tiền trên tài khoản (có kỳ hạn, không kỳ hạn), giấy tờ có giá hoặc bất kỳ hình thức bảo đảm bằng tiền nào khác của Chủ đầu tư mở tại VPBank hoặc tại bất kỳ Tổ chức tín dụng nào khác để thanh toán cho Bên Mua. Nếu loại tiền được trích khác với loại tiền bảo lãnh thì áp dụng tỷ giá quy đổi ngoại tệ do VPBank xác định tại thời điểm trích tiền. Trường hợp không có những hình thức bảo đảm bằng tiền nêu trên hoặc số tiền này không đủ để VPBank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, VPBank sẽ thanh toán thay cho Chủ đầu tư phần còn thiếu và hạch toán nhận nợ bắt buộc cho Chủ đầu tư số tiền này. Chủ đầu tư đương nhiên nhận nợ vay đối với toàn bộ số tiền mà VPBank đã trả thay kể từ thời điểm VPBank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo từng Thư bảo lãnh.
2. Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn trả ngay trong ngày cho VPBank toàn bộ số tiền mà VPBank đã trả nợ thay cho Chủ đầu tư. Trường hợp Chủ đầu tư chưa hoàn trả, số tiền nhận nợ sẽ được coi là khoản vay bắt buộc của Chủ đầu tư tại VPBank, VPBank có quyền quyết định thời hạn cho vay bắt buộc, kỳ hạn trả nợ và lãi suất cho vay đối với khoản vay này. Lãi suất cho vay áp dụng đối với khoản vay của Chủ đầu tư bằng 150% lãi suất cho vay thông thường đang áp dụng đối với khoản vay có thời hạn tương ứng theo quy định của VPBank tại thời điểm Chủ đầu tư nhận nợ bắt buộc, lãi suất cho vay thông thường theo quy định tại Khoản này sẽ do VPBank quyết định. Chủ đầu tư cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo đúng yêu cầu của VPBank.
3. Không phụ thuộc vào các quy định khác của Thỏa Thuận này, sau khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Chủ đầu tư, VPBank có quyền áp dụng các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm hoặc áp dụng các chế tài theo quy định của Pháp luật và quy định của VPBank để thu hồi số tiền đã trả thay bao gồm cả nợ gốc, tiền lãi và các chi phí phát sinh từ việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

#### **Điều 7. Quyền Và Nghĩa Vụ Của VPBank**

1. Quyền của VPBank:
  - a) Có quyền từ chối đề nghị phát hành Thư bảo lãnh của Chủ đầu tư nếu Chủ đầu tư và/hoặc Bên liên quan (nếu có) không đáp ứng các điều kiện, thủ tục theo quy định của VPBank, của Thỏa Thuận này và của pháp luật và/hoặc VPBank không có đủ điều kiện để phát hành bảo lãnh cho Chủ đầu tư;
  - b) Có quyền yêu cầu Chủ đầu tư cung cấp các báo cáo về tình hình hoạt động của Chủ đầu tư và

các thông tin cần thiết khác có liên quan đến việc cấp bảo lãnh và thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh vào bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn hiệu lực của Thỏa Thuận này nếu thấy cần thiết;

- c) Có quyền kiểm tra, giám sát tình hình tài chính, tài sản của Chủ đầu tư vào bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn hiệu lực của Thỏa Thuận này;
- d) Thu các khoản phí và thu nợ (bao gồm nợ gốc, tiền lãi và các khoản chi phí phát sinh, trong trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thay Chủ đầu tư) đối với Chủ đầu tư theo đúng các điều khoản đã cam kết trong Thỏa Thuận này và quy định của VPBank;
- e) Có quyền tạm khóa toàn bộ các khoản tiền do các Bên Mua thanh toán ghi Có vào Tài Khoản Chuyên Dùng và chỉ giải tỏa khi Chủ đầu tư đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của VPBank hoặc để thực hiện thanh toán thay cho Chủ đầu tư theo các Thư bảo lãnh đã phát hành;
- f) Tự động tạm khóa bất kỳ khoản tiền nào và trích bất kỳ tài khoản nào của Chủ đầu tư mở tại VPBank hoặc tại Tổ chức tín dụng khác để thực hiện nghĩa vụ thanh toán bảo lãnh, thu phí và thu nợ. Trong trường hợp đồng tiền trong tài khoản được trích khác với đồng tiền thực thanh toán thì VPBank được quyền quy đổi theo tỷ giá do VPBank xác định tại thời điểm trích nợ;
- g) Từ chối thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi Thư bảo lãnh hết hiệu lực hoặc hồ sơ yêu cầu thanh toán không đáp ứng đủ các điều kiện quy định trong Thư bảo lãnh hoặc có bằng chứng chứng minh chứng từ xuất trình là giả mạo;
- h) Xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ phù hợp với các cam kết trong Thỏa Thuận này, Hợp đồng bảo đảm và các văn bản khác có liên quan mà các Bên đã ký kết để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ hoàn trả nợ;
- i) Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Thỏa Thuận này cho tổ chức tín dụng khác, trong trường hợp này Chủ đầu tư có nghĩa vụ ký kết các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền, nghĩa vụ theo yêu cầu của VPBank;
- j) Khởi kiện theo quy định của pháp luật khi Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ cam kết;
- k) Có quyền sử dụng các thông tin về Chủ đầu tư và các khoản tín dụng của Chủ đầu tư bao gồm cả các thông tin từ các văn bản, các tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp; các Thỏa thuận, văn bản ký kết giữa Chủ đầu tư và VPBank để cung cấp cho các đơn vị có chức năng cung cấp dịch vụ thông tin tín dụng và/hoặc đánh giá tín nhiệm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, hoặc cung cấp cho các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật;
- l) Xem xét xử lý khoản bảo lãnh cấp cho Chủ đầu tư nếu kết quả kiểm tra thông tin tín dụng định kỳ cho thấy Chủ đầu tư phát sinh nợ nhóm 02 trở lên tại các tổ chức tín dụng.
- m) VPBank có quyền quản lý dòng tiền của Dự Án. Cụ thể các điều kiện như sau:

✦ Điều kiện đối với dòng tiền Dự Án:

- Chủ đầu tư thiết lập Tài Khoản Chuyên Dùng tại VPBank để VPBank quản lý 100% dòng tiền bán hàng sản phẩm từ Dự Án kể từ thời điểm giải ngân. Khi tiền về Chủ đầu tư có thể mở hợp đồng tiền gửi, phần tiền lãi phát sinh từ hợp đồng tiền gửi Chủ đầu tư/đơn vị bao tiêu sản phẩm được sử dụng và không cần xuất trình hồ sơ.
- Toàn bộ dòng tiền bán hàng sản phẩm từ Dự Án (bao gồm tiền phát sinh từ toàn bộ các hợp đồng đặt cọc/hợp đồng mua bán) kể từ thời điểm ký Hợp đồng cho vay số 109/2021/HDCV/CMB ngày 18/03/2021 phải chuyển về Tài Khoản Chuyên Dùng của Chủ đầu tư/đơn vị bao tiêu sản phẩm tại VPBank.
- Trường hợp khách hàng mua nhà thanh toán bằng hình thức tiền mặt thì định kỳ thứ sáu hàng tuần Chủ đầu tư/đơn vị bao tiêu sản phẩm phải chuyển toàn bộ số tiền thanh toán phát sinh trong tuần về Tài Khoản Chuyên Dùng tại VPBank.
- Tài Khoản Chuyên Dùng chỉ được bỏ thiết lập khi:
  - Chủ đầu tư hoàn tất nghĩa vụ tại VPBank liên quan đến Dự Án.
  - Nghĩa vụ còn lại của Chủ đầu tư và Công ty Cổ phần Gold Food Việt Nam (Mã số

doanh nghiệp 0313242430) được thay bằng 100% giá trị Giá trị Sổ tiết kiệm/Hợp đồng tiền gửi/Chứng chỉ tiền gửi/số dư tiền gửi/trái phiếu.

✦ Điều kiện đối với việc sử dụng dòng tiền về Dự Án:

- Tài Khoản Chuyên Dùng từ nguồn bán hàng của Chủ đầu tư/đơn vị bao tiêu sản phẩm chỉ được sử dụng khi có đủ chứng từ chứng minh sử dụng cho các mục đích sau:
  - Thanh toán chi phí bán hàng, quản lý Dự Án và phát triển Dự Án và chi phí vận hành khác phục vụ Dự Án (bao gồm trả lương nhân viên) của Chủ đầu tư.
  - Thanh toán cho nghĩa vụ của Chủ đầu tư tại VPBank.
  - Đầu tư trái phiếu doanh nghiệp với điều kiện trái phiếu đầu tư phải đáp ứng: (i) là các trái phiếu doanh nghiệp mà Khối Khách hàng doanh nghiệp – VPBank đã từng đầu tư sơ cấp, (ii) không phải trái phiếu do Chủ đầu tư phát hành, (iii) thời gian đầu tư trái phiếu không quá 06 tháng.
  - Đối với mục đích hoàn trả tiền đặt cọc của khách hàng:
    - ✓ Chứng từ xác nhận về việc hoàn trả tiền đặt cọc có chữ ký của khách hàng/xác nhận của Chủ đầu tư/đơn vị bao tiêu sản phẩm.
    - ✓ Chứng từ chứng minh khách hàng đã thanh toán tiền đặt cọc hoặc có giao dịch chuyển tiền đặt cọc của khách hàng về tài khoản của Chủ đầu tư/đơn vị bao tiêu sản phẩm tại VPBank.
  - Dùng các hợp đồng tiền gửi từ dòng tiền bán hàng của Dự Án để đảm bảo cho các khoản vay/bảo lãnh cho người mua nhà của Chủ đầu tư tại VPBank;
  - Thanh toán chi phí lãi vay hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua sản phẩm Dự Án theo chương trình bán hàng của Chủ đầu tư. Chứng từ ngưng tạm khóa gồm: Thông báo lãi vay đến hạn của ngân hàng theo chương trình hỗ trợ lãi suất.
- Trước khi sử dụng dòng tiền của Dự Án nêu trên, Chủ đầu tư phải có công văn đề nghị ngưng tạm khóa và cung cấp chứng từ để chứng minh mục đích sử dụng.

✦ Điều kiện về nội dung Hợp đồng mua bán/Hợp đồng đặt cọc: Trong các hợp đồng mua bán/phụ lục hợp đồng/hợp đồng đặt cọc (kể từ thời điểm giải ngân) quy định: tài khoản nhận tiền thanh toán của Chủ đầu tư là tài khoản mở tại VPBank và đây là tài khoản không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện.

✦ Điều kiện kiểm soát:

- Sau khi Dự Án được cấp phép đủ điều kiện bán hàng, Chủ đầu tư cung cấp danh sách khách hàng và các hợp đồng mua bán, cho thuê, đặt cọc... (hoặc các tên gọi khác tương đương) cho VPBank.
- Định kỳ 03 tháng/lần và đột xuất kể từ khi Dự Án đủ điều kiện bán hàng và Chủ đầu tư mở đợt bán hàng đầu tiên, VPBank tiến hành kiểm tra thực tế:
  - Thực trạng bán hàng thông qua việc kiểm tra đối chiếu giữa hợp đồng mua bán và dòng tiền về Tài Khoản Chuyên Dùng.
  - Kiểm tra đối chiếu các hợp đồng mua bán/đặt cọc với báo cáo bán hàng mà Chủ đầu tư cung cấp cho VPBank. Nội dung kiểm tra: tên người mua, giá trị hợp đồng, thông tin nhà ở (mã nhà, diện tích), tiến độ thanh toán.
- Định kỳ 03 tháng VPBank kiểm tra ngẫu nhiên tối thiểu 10% các hợp đồng mua bán phát sinh trong kỳ về điều kiện tài khoản thanh toán, tiến độ thanh toán, số tiền thanh toán. Trường hợp Chủ đầu tư chưa tuân thủ, Chủ đầu tư giải trình và có phương án khắc phục trong vòng 15 ngày tiếp theo.

2. Nghĩa vụ của VPBank:

- a) Phát hành Thư bảo lãnh sau khi Chủ đầu tư hoàn tất các thủ tục, điều kiện theo Thỏa Thuận

này và các quy định của VPBank về bảo lãnh;

- b) Giải tỏa các tài sản bảo đảm (nếu có) cho Chủ đầu tư và/hoặc Chủ tài sản sau khi Chủ đầu tư và/hoặc Chủ tài sản hoàn thành tất cả các nghĩa vụ với VPBank.
3. VPBank có các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Thỏa Thuận này và của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 8. Quyền Và Nghĩa Vụ Của Chủ đầu tư**

##### 1. Quyền của Chủ đầu tư:

- a) Yêu cầu VPBank phát hành Thư bảo lãnh sau khi Chủ đầu tư hoàn tất các thủ tục, điều kiện theo Thỏa Thuận này và các quy định của VPBank về bảo lãnh;
- b) Yêu cầu VPBank giải tỏa tài sản bảo đảm (nếu có) sau khi Chủ đầu tư hoàn thành tất cả các nghĩa vụ với VPBank.

##### 2. Nghĩa vụ của Chủ đầu tư :

- a) Cung cấp đầy đủ, chính xác và trung thực các thông tin, hồ sơ, tài liệu liên quan đến giao dịch được bảo lãnh theo yêu cầu của VPBank và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin, tài liệu đã cung cấp;
- b) Chỉ được sử dụng tiền từ Tài Khoản Chuyên Dùng sau khi được VPBank giải tỏa cho mục đích phục vụ cho việc xây dựng, phát triển Dự Án hoặc mục đích khác được VPBank chấp thuận;
- c) Thực hiện đúng các cam kết tại Thỏa Thuận này và bồi thường cho VPBank toàn bộ thiệt hại phát sinh do không thực hiện đúng hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình được quy định tại Thỏa Thuận này;
- d) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn phí bảo lãnh và các loại phí khác (nếu có) theo Thỏa Thuận này và quy định của VPBank; nhận nợ và hoàn trả đầy đủ khoản tiền VPBank đã trả thay (bao gồm nợ gốc, tiền lãi và các chi phí phát sinh) trong trường hợp VPBank đã thực hiện thanh toán nghĩa vụ bảo lãnh;
- e) Chủ đầu tư có nghĩa vụ thông báo kịp thời cho VPBank toàn bộ các thay đổi liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ được bảo lãnh và/hoặc những thay đổi liên quan đến tài sản bảo đảm theo quy định của Thỏa Thuận này và/hoặc khi:
  - (i) Xảy ra các sự kiện nêu tại tiết (vi), (vii), (viii) điểm m) Khoản 2 Điều 8 Thỏa Thuận;
  - (ii) Chủ đầu tư đổi tên, địa chỉ trụ sở chính, địa chỉ liên lạc của Chủ đầu tư;
  - (iii) Có các thay đổi liên quan đến Hợp Đồng mà không xin phải chấp thuận của VPBank theo đúng quy định tại Thỏa Thuận này.
- f) Không cản trở VPBank trong trường hợp VPBank thực hiện các biện pháp quy định tại Thỏa Thuận này, Hợp đồng bảo đảm và các văn bản liên quan mà các Bên đã ký kết để thu hồi nợ;
- g) Thực hiện các nghĩa vụ đối với Bên thứ ba trong trường hợp VPBank chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Thỏa Thuận này cho Bên thứ ba;
- h) Chịu sự kiểm tra, giám sát của VPBank về quá trình thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và báo cáo cho VPBank tình hình hoạt động có liên quan đến giao dịch bảo lãnh theo Thỏa Thuận này;
- i) Chủ đầu tư không được chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của mình theo Thỏa Thuận này cho Bên thứ ba, trừ trường hợp được VPBank đồng ý bằng văn bản;
- j) Tự nguyện vô điều kiện trong việc phối hợp với VPBank và các Bên liên quan trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm (nếu xảy ra);
- k) Đồng ý để VPBank tạm khóa, tự động trích tiền từ Tài Khoản Chuyên Dùng hoặc bất kỳ tài khoản thanh toán, các khoản tiền gửi (nếu có) của Chủ đầu tư tại VPBank để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo yêu cầu của Bên Mua và/hoặc thu hồi các khoản tiền mà Chủ đầu tư có nghĩa vụ trả cho VPBank theo Thỏa Thuận này hoặc các khoản tiền khác mà Chủ đầu tư có

nghĩa vụ trả cho VPBank.

- l) Yêu cầu Bên Mua hoàn trả bản gốc Thư bảo lãnh tại ngày các bên ký văn bản/biên bản bàn giao nhà để hoàn trả lại cho VPBank.
- m) Chủ đầu tư hoàn toàn đồng ý rằng, khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây, Chủ đầu tư sẽ không được VPBank tiếp tục cấp bảo lãnh, sẽ bị chấm dứt hạn mức bảo lãnh theo Thỏa Thuận này và phải thực hiện trả nợ trước hạn cho VPBank (nếu đã phát sinh dư nợ):
  - (i) VPBank không phát hành được Thư bảo lãnh do phát hiện ra Chủ đầu tư không đáp ứng đủ các điều kiện để phát hành Thư bảo lãnh;
  - (ii) Các hồ sơ, thông tin mà Chủ đầu tư cung cấp cho VPBank là không chính xác, không trung thực.
  - (iii) Theo quy định pháp luật hoặc yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - (iv) Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo tiến độ đã ghi nhận trong Hợp Đồng đối với ..... (...) Bên Mua trở lên cùng một thời điểm dẫn đến (các) Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng và VPBank phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với các Bên Mua bị vi phạm này;
  - (v) Chủ đầu tư vi phạm bất kỳ nghĩa vụ/cam kết nào quy định tại Thỏa Thuận này;
  - (vi) Chủ đầu tư thực hiện việc thay đổi lớn bộ máy quản trị, điều hành, thay đổi cơ cấu sở hữu hoặc dùng phần lớn tài sản của mình để góp vốn, liên doanh, mua cổ phần; thực hiện việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi, tạm ngừng kinh doanh, giải thể, phá sản doanh nghiệp;
  - (vii) Tình hình tài chính, thu nhập, tài sản của Chủ đầu tư giảm sút; phần lớn tài sản của Chủ đầu tư bị kê biên, phong tỏa, cầm giữ hoặc bị tranh chấp; Người đại diện theo pháp luật của Chủ đầu tư bị truy cứu trách nhiệm hình sự (bắt, khởi tố, truy tố, xét xử, chấp hành hình phạt tù...); Chủ đầu tư liên quan đến các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện mà VPBank nhận định là có thể dẫn đến việc Chủ đầu tư không có khả năng thực hiện nghĩa vụ cam kết với Bên Mua theo Hợp Đồng hoặc đối với VPBank;
  - (viii) Các tài sản bảo đảm tiền vay bị mất, hư hỏng, giám sát giá trị hoặc liên quan đến các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện mà VPBank nhận định là có khả năng phương hại đến quyền lợi của VPBank tại Thỏa Thuận này hoặc tại các Hợp đồng bảo đảm;

Trong các trường hợp nêu trên, Chủ đầu tư cam kết sẽ bồi thường cho VPBank đầy đủ các khoản chi phí giám định, định giá, thẩm định cấp tín dụng, phí luật sư và các chi phí phát sinh khác mà VPBank đã thanh toán và VPBank không cần cung cấp bất kỳ chứng từ chứng minh thiệt hại nào.

- n) Gửi thông báo chính xác về số tiền đã nhận ứng trước của Bên Mua theo đúng thời gian đã thỏa thuận với VPBank tại Thỏa thuận này.
- o) Có trách nhiệm gửi cho VPBank Hợp Đồng đã ký giữa Chủ đầu tư và Bên Mua theo thời hạn quy định tại Thỏa Thuận này.
- p) Chủ đầu tư phải cung cấp báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm có kiểm toán cho VPBank theo định kỳ. Thời gian cung cấp tối đa đối với báo cáo tài chính bán niên là trong vòng 45 ngày kể từ ngày kết thúc quý 02, đối với báo cáo tài chính năm có kiểm toán là trong vòng 90 ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính liền kề trước đó.
- q) Kể từ ngày mở bán, chậm nhất ngày 20 hàng tháng, Chủ đầu tư phải cung cấp báo cáo bán hàng của tháng trước đó cho VPBank. Báo cáo bán hàng hàng tháng phải có các thông tin sau: theo từng mã căn, diện tích, giá trị đã bán, giá trị đã thu tiền, giá trị còn phải thu tiền của Chủ đầu tư.
- r) Định kỳ ngày 20 đầu tiên hàng quý, Chủ đầu tư phải cung cấp cho VPBank báo cáo chi phí xây dựng, tiến độ xây dựng của Dự Án của quý trước đó.
- s) Chủ đầu tư phải cung cấp cho VPBank tờ khai thuế giá trị gia tăng định kỳ hàng quý.