



## HỢP ĐỒNG CẤP BẢO LÃNH

Số: 7967.17.086.762582.BL

Ngày 29/06/2017 tại Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) – Chi nhánh Ba Đình, các bên gồm:

▪ **BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH (KHÁCH HÀNG):**

**Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

ĐKKD : Số 0500447004 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 15/12/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 30/03/2017

Địa chỉ : Tầng 5, tòa nhà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Do ông, bà : .....; Chức vụ ..... làm đại diện

Giấy uỷ quyền số : ..... ngày ...../...../..... của .....

▪ **BÊN BẢO LÃNH:**

**Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) – Chi nhánh Ba Đình**

ĐKKHĐ : Số 0100283873-081 do Phòng đăng ký kinh doanh số 01 - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 22/5/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 22/09/2014

Địa chỉ : Số 3 Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội.

Điện thoại : 04.3767.4004; Fax: 04.6273.0555;

Do ông, bà : **PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN HÀNH**  
*Trần Thị Hải Yến* ngày ...../...../..... làm đại diện theo Giấy uỷ quyền số: ..... của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Quân đội.

Sau khi thỏa thuận, MB đồng ý cấp bảo lãnh cho Khách hàng theo các điều khoản được quy định tại Hợp đồng cấp bảo lãnh này, cụ thể:

**Điều 1. Nội dung bảo lãnh**

1.1. Loại bảo lãnh: **Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.**

1.2. Dự án nhà ở hình thành trong tương lai được bảo lãnh: **Phần cao tầng dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ Hải Phát Plaza (tức dự án Roman Plaza) (Sau đây gọi là “Dự án”).**

Danh sách nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án được bảo lãnh theo phụ lục kèm theo Hợp đồng này.

Mục đích phát hành bảo lãnh: Phát hành bảo lãnh mua bán nhà hình thành trong tương lai cho Khách hàng để đảm bảo khoản tiền ứng trước của Khách hàng với Người mua nhà khi Khách hàng không bàn giao nhà ở đúng thời hạn cam kết đã quy định trong Hợp đồng mua bán và các phụ lục hợp đồng kèm theo của Dự án.

1.3. Bên nhận bảo lãnh là: Là cá nhân, tổ chức mua/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai trong Dự án được bảo lãnh theo quy định tại Khoản 1.2 Điều 1 Hợp đồng này. Bên nhận bảo lãnh được xác định theo từng lần phát hành thư bảo lãnh cụ thể (“Bên nhận bảo lãnh”).

- 1.4. Nghĩa vụ được bảo lãnh:
- 1.4.1. Nghĩa vụ được bảo lãnh là nghĩa vụ của Khách hàng phải hoàn lại số tiền (các) Bên nhận bảo lãnh đã ứng trước cho Khách hàng để mua/thuê mua nhà ở khi Khách hàng vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết với Bên nhận bảo lãnh tại Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (“Hợp đồng mua bán/thuê mua”). Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở được bảo lãnh phù hợp danh sách tại Khoản 1.2 Điều 1 Hợp đồng này.
- 1.4.2. Nghĩa vụ được bảo lãnh không bao gồm: tiền lãi phát sinh từ số tiền Bên nhận bảo lãnh đã ứng trước/thanh toán, các khoản tiền khoản phạt, bồi thường thiệt hại và các khoản tiền khác mà Khách hàng phải thanh toán cho Bên nhận bảo lãnh theo quy định tại Hợp đồng mua bán/thuê mua.
- 1.5. Tổng giá trị bảo lãnh tối đa cho Dự án: Tối đa **1.000.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng) (“Tổng giá trị bảo lãnh”) nhưng tối đa không quá 70% tổng giá trị của tất cả các hợp đồng mua bán.
- Tổng dư nợ cho vay và bảo lãnh đối với 03 dự án MB tài trợ cho Nhóm Khách hàng (Bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty Cổ phần Hải Phát Thủ Đức) tối đa tại mọi thời điểm là **800.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Tám trăm tỷ đồng).
- 1.5.1. Đồng tiền bảo lãnh: VND
- 1.5.2. Số tiền bảo lãnh tối đa theo từng Thư bảo lãnh do MB quyết định, trong mọi trường hợp không vượt quá số tiền được phép thanh toán/ứng trước theo quy định của pháp luật. Tổng Số tiền bảo lãnh tối đa theo các Thư bảo lãnh không vượt quá Tổng giá trị bảo lãnh cho Dự án được quy định tại mục 1.5.
- 1.6. Tỷ lệ ký quỹ/ Ký quỹ bảo lãnh: Theo quy định của MB từng thời kỳ.  
Thời điểm trích ký quỹ: Theo quy định của MB từng thời kỳ  
Phương thức trích ký quỹ: Khách hàng ủy quyền cho MB trích nợ tài khoản của Khách hàng tại MB hoặc các phương thức khác do MB quyết định để thực hiện ký quỹ theo quy định tại Điều này.
- 1.7. Thời hạn cấp bảo lãnh cho Dự án:
- Của từng bảo lãnh phát hành cho Người mua nhà: Bảo lãnh có hiệu lực từ ngày phát hành đến 30 ngày kể từ ngày bàn giao cuối cùng cho Người mua nhà theo Hợp đồng mua bán (Không quá 31/12/2018) và trong mọi trường hợp không vượt quá ngày MB nhận được Biên bản bàn giao nhà ở có xác nhận của Người mua nhà và Chủ đầu tư.
  - Của Hợp đồng cấp bảo lãnh giữa MB và Chủ đầu tư: Từ khi hợp đồng có hiệu lực đến 30 ngày kể từ ngày bàn giao cho Người mua nhà theo Hợp đồng mua bán (không quá 31/12/2018) trong mọi trường hợp không vượt quá ngày MB nhận được toàn bộ Biên bản bàn giao nhà ở có xác nhận của Người mua nhà và Chủ đầu tư.
- Sau thời hạn cấp bảo lãnh cho Dự án, MB không phát hành Thư bảo lãnh cho các nhà ở hình thành trong tương lai trong Dự án được bảo lãnh theo quy định tại Khoản 1.2 Điều 1 Hợp đồng này, trừ trường hợp phát hành Thư bảo lãnh do chuyển nhượng Hợp đồng mua bán/thuê mua.
- 1.8. Mục đích cấp bảo lãnh: Bảo đảm nghĩa vụ tài chính của Khách hàng phải hoàn lại số tiền mà

Bên nhận bảo lãnh đã ứng trước cho Khách hàng theo Hợp đồng mua bán/thuê mua khi Khách hàng vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết với Bên nhận bảo lãnh.

- 1.9. Thời hạn hiệu lực từng Thư bảo lãnh: được quy định tại từng Thư bảo lãnh do MB quyết định trên cơ sở xem xét ngày bàn giao nhà ở theo từng Hợp đồng mua bán/thuê mua. Trường hợp Hợp đồng mua bán/thuê mua có quy định thời gian bàn giao nhà ở nhưng không quy định cụ thể ngày bàn giao thì được hiểu ngày bàn giao nhà ở là ngày cuối cùng của tháng muộn nhất bàn giao nhà ở.

Trường hợp Hợp đồng mua bán/thuê mua bị vô hiệu, hoặc bị hủy bỏ hoặc một trong các bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán/thuê mua (kể cả trường hợp Hợp đồng đã được thực hiện một phần hoặc toàn bộ) thì Thư bảo lãnh do MB phát hành sẽ tự động chấm dứt hiệu lực.

- 1.10. Mẫu cam kết bảo lãnh: Theo mẫu của MB.
- 1.11. Gia hạn, sửa đổi, phát hành thư bảo lãnh mới do chuyển nhượng Hợp đồng mua bán/thuê mua, miễn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh: do MB quyết định trên cơ sở xem xét hồ sơ đề nghị của Khách hàng.
- 1.12. Cách thức giao cam kết bảo lãnh: Giao cho đại diện của Bên được bảo lãnh (theo ủy quyền hoặc giấy giới thiệu của Bên được bảo lãnh)

## **Điều 2. Phí bảo lãnh**

- 2.1. Khách hàng phải thanh toán các khoản phí cấp bảo lãnh sau:
- 2.1.1. Phí bảo lãnh, Thời điểm thu phí bảo lãnh: Theo quy định của MB từng thời kỳ.  
Trường hợp MB gia hạn thời hạn hoặc tăng số tiền bảo lãnh tối đa của mỗi bảo lãnh, phí bảo lãnh nói trên cũng được điều chỉnh tăng tương ứng và Khách hàng có nghĩa vụ nộp phí bảo lãnh bổ sung trước khi MB thực hiện việc gia hạn thời hạn bảo lãnh hoặc tăng số tiền bảo lãnh tối đa đó.
- 2.1.2. Phí thẩm định cấp và quản lý bảo lãnh: bằng 0,02% trên số tiền bảo lãnh, tối thiểu 200.000 VND (bằng chữ: Hai trăm nghìn đồng) được thanh toán vào thời điểm phát hành cam kết bảo lãnh.
- 2.1.3. Phí phát hành/sửa đổi cam kết bảo lãnh
- Phí phát hành thư bảo lãnh được thanh toán theo biểu phí của MB tại thời điểm phát hành bảo lãnh.
  - Phí sửa đổi cam kết bảo lãnh tối thiểu bằng phí phát hành thư bảo lãnh trong trường hợp sửa đổi tăng thời hạn, tăng giá trị bảo lãnh; 300.000 VND (bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng)/lần với trường hợp sửa đổi nội dung khác tại thời điểm phát hành sửa đổi cam kết bảo lãnh.
- 2.1.4. Phí hủy cam kết bảo lãnh/giải tỏa bảo lãnh trước hạn tối thiểu bằng 300.000 VND (bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng)/lần được thanh toán tại thời điểm hủy cam kết bảo lãnh hoặc giải tỏa bảo lãnh.
- 2.1.5. Phí cung cấp bản sao cam kết bảo lãnh bằng 50.000 VND (bằng chữ: Năm mươi nghìn đồng)/bản được thanh toán ngay tại thời điểm MB cung cấp bản sao cam kết bảo lãnh.
- 2.1.6. Phí Bảo lãnh khác: Theo quy định của MB từng thời kỳ.
- 2.2. Phương thức thu phí: Khách hàng ủy quyền cho MB trích nợ tài khoản của Khách hàng tại

MB hoặc các phương thức khác do MB quyết định để thanh toán các khoản phí liên quan đến việc cấp bảo lãnh được nêu tại Điều này. Các khoản phí bảo lãnh được MB thu sẽ không phải hoàn trả trong mọi trường hợp.

**Điều 3. Thủ tục và điều kiện phát hành bảo lãnh**

3.1. Thủ tục phát hành thư bảo lãnh: Mỗi lần có nhu cầu phát hành thư bảo lãnh, Khách hàng phải gửi trước văn bản đề nghị phát hành bảo lãnh kèm hồ sơ tài liệu liên quan đến phương án bảo lãnh theo quy định của MB. MB xem xét phát hành thư bảo lãnh căn cứ hồ sơ Khách hàng phù hợp quy định của MB.

3.2. Trừ trường hợp MB có chấp thuận khác, MB phát hành thư bảo lãnh khi Khách hàng đáp ứng đủ các điều kiện sau:

**a) Điều kiện trước khi ký hợp đồng**

- Khách hàng cung cấp văn bản của cấp có thẩm quyền theo Điều lệ tổ chức doanh nghiệp về việc chấp thuận phương án vay vốn, thế chấp tài sản và ủy quyền cho người đại diện ký kết các văn bản liên quan đến phương án vay vốn tại MB.
- Khách hàng cung cấp toàn bộ các chứng từ chứng minh vốn tự có đã tham gia vào Dự án chốt đến thời điểm ký Hợp đồng này
- Khách hàng cung cấp Quyết định của cấp có thẩm quyền về Tổng mức đầu tư chi tiết theo từng hạng mục; Phương án thi công và bán hàng của Dự án theo đúng các số liệu đã cung cấp cho MB.

**b) Điều kiện ký hợp đồng**

- Khách hàng có đủ vốn tự có tham gia vào phần cao tầng tối thiểu **550.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Năm trăm năm mươi tỷ đồng), cam kết bán với tiến độ không chậm hơn so với tiến độ bán hàng đã cung cấp cho MB. Trong trường hợp dự án phát sinh tăng tổng mức đầu tư, Khách hàng cam kết sẽ góp thêm vốn tự có hoặc huy động các nguồn vốn khác bổ sung để bảo đảm dự án hoàn thành đúng tiến độ. Toàn bộ phần vốn tự có tham gia vào phần cao tầng còn lại chưa tham gia vào phần cao tầng của Dự án sẽ được chuyển qua tài khoản của Khách hàng tại MB để thực hiện giải ngân vào phần cao tầng của dự án.
- Khách hàng cam kết 100% các nguồn thu từ phần cao tầng Dự án sẽ được chuyển khoản/nộp tiền mặt về tài khoản của Khách hàng tại MB.
- Toàn bộ các Hợp đồng góp vốn/Hợp đồng mua bán/chuyển nhượng sản phẩm, quyền khai thác sản phẩm hình thành từ phần cao tầng của dự án quy định rõ tài khoản thanh toán của Khách hàng là tài khoản chuyên thu duy nhất, không hủy ngang tại MB.
- Khách hàng cam kết chỉ sử dụng nguồn thu từ phần cao tầng dự án cho 02 mục đích: (i) Đầu tư vào phần cao tầng của dự án trên cơ sở có đầy đủ hóa đơn chứng từ; (ii) Thanh toán các nghĩa vụ nợ tại MB.
- Khách hàng cam kết không thế chấp Quyền sử dụng đất tại phần cao tầng của dự án (nếu có) tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào khác ngoài MB.
- Việc Khách hàng lựa chọn Sàn bất động sản giao dịch phải được sự đồng ý của MB bằng văn bản.

- Khách hàng, MB và Sàn giao dịch có văn bản cam kết 03 bên về việc:
  - + Sàn giao dịch có trách nhiệm quản lý toàn bộ số lượng căn hộ chưa bán/đã bán của Dự án. Ngay sau khi phát sinh giao dịch do Chủ đầu tư tự bán, Chủ đầu tư thông báo, gửi 01 bản photo hợp đồng cho Sàn giao dịch để quản lý. Định kỳ hàng tháng, Sàn giao dịch bắt động sản có trách nhiệm thông báo tình hình bán hàng của toàn bộ dự án cho MB bằng văn bản.
  - + Trường hợp Sàn giao dịch phát hiện Khách hàng bán căn hộ nhưng không thông qua sàn (thông qua kiểm tra chéo giữa những người mua nhà dự án, đối chiếu so sánh báo cáo bán hàng hàng tuần, ...), Sàn giao dịch thông báo ngay cho MB để có phương hướng xử lý kịp thời.
- MB được quyền ưu tiên cho vay đối với các Khách hàng cá nhân đăng ký mua căn hộ từ Dự án trừ khi có thỏa thuận khác được MB chấp thuận.
- Khách hàng cam kết trong trường hợp tiến độ bán hàng chậm quá 03 tháng so với kế hoạch đã cung cấp cho MB thì sẽ thực hiện giảm giá bán sản phẩm, đảm bảo đủ cân đối trả nợ.
- 3.2.1. Đáp ứng các điều kiện theo quy định MB và quy định pháp luật.
- 3.2.2. Đã hoàn tất hồ sơ cấp bảo lãnh, các thủ tục giao dịch bảo đảm, mua bảo hiểm cho tài sản bảo đảm của theo quy định của MB.
- 3.2.3. Tình trạng nợ tại MB và các Tổ chức tín dụng khác: Không có nợ quá hạn;
- 3.2.4. Mở Tài khoản thanh toán chuyên thu tại MB và sử dụng Tài khoản này để thực hiện các giao dịch liên quan đến phương án bảo lãnh của Khách hàng. Toàn bộ số tiền người mua nhà thanh toán/ ứng trước theo hợp đồng mua, thuê mua nhà ở phải được chuyển duy nhất vào Tài khoản này. MB tạm khóa toàn bộ số dư trên Tài khoản này và chi giải tỏa khi Khách hàng xuất trình văn bản đề nghị chi tiền kèm hồ sơ chứng minh mục đích sử dụng được MB chấp thuận.
- 3.2.5. Mẫu Hợp đồng mua bán/thuê mua đã được đăng ký theo quy định pháp luật.
- 3.2.6. Cung cấp cho MB đầy đủ các hồ sơ sau (chi tiết theo Biên bản bàn giao hồ sơ giữa MB và Khách hàng):
  - (i) Hồ sơ pháp lý về dự án theo quy định của MB gồm:
    - Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (bản gốc);
    - Quyết định phê duyệt dự án (bản gốc);
    - Quyết định giao đất (trường hợp nhà đầu tư được giao đất để thực hiện dự án đầu tư)/Quyết định cho thuê đất (trường hợp nhà đầu tư được cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư) (bản gốc);
    - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) (nếu có).
    - Hồ sơ dự án bao gồm Thuyết minh, thiết kế cơ sở (bản sao y).
    - Thiết kế bản vẽ thi công (bản sao y).
    - Giấy phép xây dựng (bản gốc) (trừ các trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật).
    - Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật (bản gốc) (tương ứng theo tiến độ dự án).
    - Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà (Trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai) (bản gốc).

- Các hồ sơ hoàn thiện thủ tục liên quan đến chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật (trường hợp dự án nhận chuyển nhượng từ Chủ đầu tư khác) (bản gốc).
  - Văn bản của Sở Xây dựng xác nhận đủ điều kiện bán (bản gốc).
- Tất cả Hồ sơ pháp lý về dự án nêu trên chỉ được hoàn trả cho Khách hàng sau khi toàn bộ các nghĩa vụ tài chính của Khách hàng tại MB (bao gồm nghĩa vụ theo Hợp đồng này và nghĩa vụ theo các hợp đồng, thỏa thuận, văn bản khác giữa Khách hàng và MB) được hoàn thành.
- (ii) Có văn bản trả lời của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh cho Khách hàng về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua hoặc theo quy định khác của pháp luật (Bản gốc).
  - (iii) Hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở hình thành tương lai có đầy đủ các nội dung theo yêu cầu tại Phụ lục kèm theo Hợp đồng này (sao y bản chính công ty).
  - (iv) Hồ sơ khác theo yêu cầu của MB.
- 3.3. Các điều kiện khác: //

**Điều 4. Biện pháp bảo đảm**

4.1. Áp dụng biện pháp bảo đảm như sau:

4.1.1 Tài sản bảo đảm để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ của Khách hàng theo Hợp đồng này là:

STT	Loại tài sản	Đặc điểm	Tỷ lệ duy trì Nghĩa vụ tài chính tối đa
//	//	//	//

4.1.2 Bảo lãnh của bên thứ ba và/hoặc các biện pháp bảo đảm khác: Theo thỏa thuận của các bên.

4.1.3 Các tài sản bảo đảm khác hoặc biện pháp bảo đảm khác mà Khách hàng, bên thứ ba đã hoặc sẽ dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

Chi tiết về hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm và việc nhận tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều này được quy định cụ thể trong các Hợp đồng bảo đảm ký kết giữa MB và Khách hàng hoặc bên thứ ba.

4.1.4 Trừ các tài sản bảo đảm quy định tại khoản 4.1 Điều này, các nguồn thu phát sinh từ phương án bảo lãnh và hoạt động sản xuất kinh doanh, số tiền có trên tài khoản của Khách hàng tại MB cũng được dùng để bảo đảm nhằm ưu tiên thanh toán trước cho MB, kể cả trong trường hợp Khách hàng có đồng thời các nghĩa vụ thanh toán với bên khác mà không phải MB.

4.1.5 Trường hợp hợp đồng bảo đảm dùng để bảo đảm cho khoản cấp bảo lãnh theo quy định tại Hợp đồng này được ký kết lại, công chứng lại, đăng ký lại, sửa đổi, bổ sung thì các bên không cần ký lại hoặc sửa đổi Hợp đồng này. Hợp đồng bảo đảm sau khi hiệu chỉnh sẽ tiếp tục bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Khách hàng theo Hợp đồng này.

4.2. Định giá lại và duy trì giá trị tài sản bảo đảm

4.2.1 Định kỳ 12 tháng đối với tài sản bất động sản và theo quy định của MB từng thời kỳ đối với động sản/hàng hóa hoặc đột xuất, MB định giá lại tài sản bảo đảm theo các phương pháp nghiệp vụ của MB hoặc thuê bên thứ ba định giá. Khách hàng thanh toán chi phí liên quan đến việc định giá định kỳ lại tài sản bảo đảm

4.2.2 Duy trì giá trị tài sản bảo đảm:



- chấp thuận của Khách hàng.
- 5.3 Trường hợp MB thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, nếu các khoản tiền của Khách hàng và/hoặc bên bảo đảm tại MB theo khoản 5.1 nêu trên không đủ để thanh toán, MB hạch toán ghi nợ cho Khách hàng số tiền Khách hàng còn thiếu. Khách hàng có trách nhiệm chuyển trả MB số tiền còn thiếu ngay trong ngày MB thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.
- 5.4 MB giải ngân cho vay bắt buộc và Khách hàng nhận nợ bắt buộc số tiền còn thiếu Khách hàng chưa chuyển trả theo khoản 5.3 nêu trên. Thời hạn cho vay bắt buộc, kỳ hạn trả nợ do MB quyết định kể từ ngày MB thanh toán bảo lãnh. Mức lãi suất cho vay bắt buộc bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn của MB đang áp dụng đối với khoản vay có thời hạn tương ứng. Thời điểm nhận nợ bắt buộc là thời điểm MB thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.
- 5.5 Khách hàng có trách nhiệm trả nợ gốc, nợ lãi và các khoản phí khác phát sinh từ việc MB đã trả tiền thay, kể cả trong trường hợp Khách hàng không ký nhận nợ.
- 5.6 Đồng tiền trả nợ là đồng tiền đã được cấp tín dụng hoặc đồng tiền khác được MB chấp thuận. Tại thời điểm MB thực hiện thu hồi nợ mà đồng tiền thu nợ khác loại với đồng tiền cấp tín dụng, MB có quyền chuyển đổi sang đồng tiền cấp tín dụng theo tỷ giá bán ra chuyển khoản do MB công bố tại ngày thu nợ. Thỏa thuận này thay cho hợp đồng mua bán ngoại tệ ký kết giữa Khách hàng và MB.

#### **Điều 6. Cung cấp thông tin và kiểm tra tín dụng**

- 6.1 Khách hàng cung cấp cho MB đầy đủ, chính xác, kịp thời các thông tin, tài liệu sau:
- 6.1.1. Báo cáo tài chính hàng quý, năm theo quy định của pháp luật trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày kết thúc kỳ lập báo cáo.
- 6.1.2. Báo cáo về tình hình sản xuất, kinh doanh và phương án được bảo lãnh, tình hình tổ chức, hoạt động của Khách hàng và các thông tin, tài liệu liên quan khác theo yêu cầu của MB.
- 6.1.3. Đại diện theo pháp luật và/hoặc người được ủy quyền ký kết Hợp đồng này của Khách hàng vắng mặt tại nơi cư trú 01 tháng liên tiếp trở lên.
- 6.1.4. Thông báo về tiến độ xây dựng của Dự án được MB bảo lãnh, hồ sơ nghiệm thu Dự án nhà ở đưa vào sử dụng; tình hình mua bán nhà ở trong Dự án, tiến độ đóng tiền/thanh toán của (các) Bên nhận bảo lãnh kèm theo hồ sơ, giấy tờ, tài liệu chứng minh. Việc thông báo được thực hiện theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của MB.
- 6.1.5. Danh sách Nhà ở trong Dự án được bàn giao, Thông báo về việc bàn giao nhà ở do Khách hàng phát hành trước khi nghiệm thu, bàn giao nhà ở cho Bên nhận bảo lãnh.
- 6.1.6. Biên bản bàn giao nhà ở cho Bên nhận bảo lãnh trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày bàn giao;
- 6.1.7. Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán/thuê mua, Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng mua bán/thuê mua, thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc các giấy tờ khác tương đương trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày lập hoặc nhận được các giấy tờ này;
- 6.1.8. Danh sách Bên nhận bảo lãnh đến nhận bàn giao nhà ở và không đến nhận bàn giao nhà ở trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày hết hạn nhận bàn giao nhà ở theo Thông báo bàn giao nhà ở do Bên được bảo lãnh phát hành hoặc theo quy định tại Hợp đồng mua bán/thuê mua;

- 6.1.9. Các thông tin khác liên quan đến Khách hàng theo yêu cầu của MB.
- 6.2 Khách hàng thông báo và cung cấp tài liệu cho MB ngay khi phát sinh các sự kiện sau:
- 6.2.1. Thay đổi văn bản về đăng ký, thành lập doanh nghiệp; thay đổi tên doanh nghiệp, vốn điều lệ, địa chỉ trụ sở chính, phạm vi hoạt động.
- 6.2.2. Tài sản bảo đảm không còn hoặc không còn đủ giá trị bảo đảm cho khoản cấp bảo lãnh.
- 6.2.3. Có nguy cơ mất khả năng thanh toán khoản nợ.
- 6.3 MB được cung cấp thông tin liên quan đến Khách hàng, các khoản cấp bảo lãnh, tài sản bảo đảm cho bên thứ ba (Trung tâm thông tin tín dụng (CIC), Tổ chức thông tin tín dụng, luật sư, bên bảo đảm và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có chức năng khác được thành lập và ký kết hợp đồng với MB theo quy định của MB và quy định của pháp luật. Thỏa thuận này đồng thời là văn bản thông báo của MB cho Khách hàng theo quy định của pháp luật.
- 6.4 Kiểm tra tín dụng: MB có quyền định kỳ hoặc đột xuất kiểm tra, giám sát phương án được bảo lãnh, tình hình sản xuất, kinh doanh, trả nợ, số liệu tài chính, kế toán, thuế của Khách hàng và các vấn đề khác có liên quan. Khách hàng có trách nhiệm cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu và phối hợp để MB thực hiện việc kiểm tra, giám sát.

#### **Điều 7. Cam kết, bảo đảm**

Khách hàng cam kết và bảo đảm:

- 7.1. Các hồ sơ, tài liệu cung cấp cho MB là xác thực, đúng sự thật, đầy đủ và hợp pháp. Đối với các văn bản của Bên nhận bảo lãnh do Bên được bảo lãnh cung cấp cho MB, Bên được bảo lãnh có trách nhiệm đảm bảo tính xác thực của văn bản đó.
- 7.2. Chuyển các khoản tiền thu được từ phương án được bảo lãnh, doanh thu vào Tài khoản thanh toán chuyên thu của Khách hàng mở tại MB và chỉ được sử dụng cho mục đích thực hiện Dự án khi được MB chấp thuận.
- 7.3. Đồng ý với nội dung cam kết bảo lãnh mà MB đã phát hành.
- 7.4. Đồng ý MB được tự động trích mọi khoản tiền trên tài khoản của Khách hàng, tiền gửi tại MB, lập ủy nhiệm thu trích tiền trên tài khoản của Khách hàng tại các Tổ chức tín dụng khác để ưu tiên thu hồi nợ, thanh toán số tiền mua bảo hiểm đã ứng trước cho Khách hàng và các nghĩa vụ tài chính khác của Khách hàng tại MB. Trường hợp MB trích tiền gửi có kỳ hạn để thu hồi nợ thì số dư tiền gửi đó mặc nhiên chuyển sang không kỳ hạn tại thời điểm trích trừ.
- 7.5. Đồng ý thanh toán cho MB các khoản phạt, bồi thường thiệt hại mà MB phải chịu liên quan đến việc phát hành, thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.
- 7.6. Trong trường hợp MB thu hồi nợ, Khách hàng đồng ý MB được lựa chọn biện pháp bảo đảm và tài sản bảo đảm để xử lý.
- 7.7. MB được thực hiện các biện pháp tìm hiểu, xác minh hoặc cung cấp, công bố, chia sẻ các thông tin theo quy định tại Hợp đồng này.
- 7.8. MB được từ chối phát hành thư bảo lãnh trong các trường hợp sau:
- 7.8.1. Khách hàng xảy ra một trong các sự kiện sau:
- a) Cung cấp thông tin không kịp thời hoặc không chính xác.
- b) Nhà ở hình thành trong tương lai trong Dự án chưa đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

- theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản.
- c) Khách hàng mua bán/chuyển nhượng một phần/toàn bộ Dự án cho Chủ đầu tư khác.
  - d) Hợp đồng mua bán/thuê mua ký với Bên nhận bảo lãnh chưa bảo đảm các nội dung theo yêu cầu của MB hoặc mẫu Hợp đồng mua bán/ thuê mua chưa đăng ký theo quy định pháp luật.
  - e) Dự án bị chậm tiến độ, bị dừng thi công; nhà ở trong Dự án bị chậm bàn giao hoặc xảy ra các sự kiện khác làm ảnh hưởng đến việc thực hiện Dự án, bàn giao nhà ở trong Dự án; Dự án không đáp ứng các điều kiện pháp lý theo quy định MB.
  - f) Không hoàn trả đúng và đủ nợ gốc, lãi, phí khoản cấp bảo lãnh.
  - g) Vi phạm quy định duy trì giá trị tài sản bảo đảm so với tổng giá trị khoản nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
  - h) Vi phạm các cam kết, quy định khác tại Hợp đồng này và/hoặc vi phạm nghĩa vụ trong giao dịch khác với MB.
  - i) Vi phạm quy định về tình trạng nợ tại MB và các Tổ chức tín dụng khác tại Điều 3 của Hợp đồng này.
  - j) Một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm, nguồn trả nợ bị xử lý, kê biên, thu giữ, thu hồi, phong tỏa theo quy định của pháp luật; bị mất, hư hỏng hoặc giảm sút giá trị không đủ theo tỷ lệ để bảo đảm cho nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này mà Khách hàng không bổ sung, thay thế biện pháp bảo đảm khác theo yêu cầu của MB.
  - k) Tổ chức lại doanh nghiệp (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp) mà không thông báo và không được MB chấp thuận bằng văn bản hoặc bên kế thừa sau khi tổ chức lại không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ với MB.
  - l) Bị thu hồi văn bản thành lập, hoạt động, đăng ký doanh nghiệp; có nguy cơ lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể hoặc dùng trên 50% giá trị tài sản theo báo cáo tài chính gần nhất để góp vốn, liên doanh, mua cổ phần không được sự chấp thuận của MB; ngừng, tạm ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc không còn khả năng thanh toán nợ đến hạn.
  - m) Liên quan đến các vụ kiện, vụ án ảnh hưởng đến khả năng tài chính của Khách hàng hoặc vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho bất kỳ bên thứ ba nào khác (bao gồm cả nghĩa vụ nộp thuế);
  - n) Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng thành viên, Chủ tịch công ty, Tổng Giám đốc/Giám đốc, chủ doanh nghiệp, thành viên hợp danh, thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính, Phó Tổng giám đốc (Phó giám đốc) của Khách hàng bị bắt, bị khởi tố bị can, bỏ trốn, mất tích; vắng mặt tại nơi cư trú trong thời gian 03 tháng liên tục mà không thông báo cho MB.
  - o) Thay đổi về thành viên góp vốn hoặc cổ đông chiếm trên 20% vốn điều lệ của Khách hàng và không thông báo trước cho MB trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày thay đổi.
  - p) Khi xảy ra các sự kiện khác theo đánh giá của MB:
    - Có ảnh hưởng bất lợi đối với tài sản, tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Khách hàng làm suy giảm khả năng trả nợ của Khách hàng.
    - Thay đổi trong các chính sách, quy định của Nhà nước, pháp luật ảnh hưởng nghiêm trọng

đến hoạt động sản xuất kinh doanh và khả năng thanh toán của Khách hàng.

7.8.2. Bên bảo đảm theo hợp đồng bảo đảm thuộc một trong các trường hợp sau:

- Là tổ chức thuộc một trong các trường hợp được quy định tại các điểm k, l, m, n tại điểm 7.8.1 trên.
- Bên bảo đảm cho Khách hàng bị suy giảm hoặc không còn khả năng thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo đánh giá của MB.
- Là cá nhân thuộc một trong các trường hợp sau: (i) chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, mất tích hoặc vắng mặt tại nơi cư trú trong thời gian 03 tháng liên tục mà không thông báo cho MB; (ii) ly hôn hoặc chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân; (iii) bị mất, hạn chế năng lực hành vi dân sự, bị bắt, bị khởi tố bị can hoặc là bị đơn hoặc người có nghĩa vụ liên quan trong việc Dân sự, vụ án Hình sự, Dân sự, Hành chính, Lao động và các trường hợp khác làm ảnh hưởng đến khả năng thực hiện nghĩa vụ bảo đảm tại MB.

#### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của MB**

Ngoài các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng này và pháp luật, MB còn có các quyền và nghĩa vụ sau:

8.1. MB có các quyền:

8.1.1. MB được tự động trích tiền từ các tài khoản của Khách hàng để trích ký quỹ bảo lãnh, thu phí bảo lãnh theo quy định của MB.

8.1.2. Được quyền quyết định việc ứng tiền để mua bảo hiểm cho tài sản bảo đảm (đối với tài sản phải mua bảo hiểm theo quy định tại Hợp đồng bảo đảm) trong trường hợp Khách hàng và/hoặc bên bảo đảm chậm hoặc không mua bảo hiểm theo yêu cầu của MB và được quyền thụ hưởng mọi khoản tiền cơ quan bảo hiểm thanh toán cho tài sản bảo đảm trong thời gian nhận bảo đảm.

8.1.3. Chuyển giao hoặc chuyển nhượng quyền đòi nợ (bán nợ) và các quyền khác phát sinh từ Hợp đồng này và các phụ lục, văn bản liên quan cho bên thứ ba (kể cả trường hợp chuyển khoản nợ cho các chi nhánh, đơn vị khác thuộc MB) mà không cần phải có sự chấp thuận của Khách hàng và không phải có thêm bất kỳ văn bản nào khác của Khách hàng về việc chuyển giao, chuyển nhượng quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng này.

Việc chuyển giao quyền đòi nợ theo Hợp đồng này bao gồm cả việc chuyển giao các quyền, nghĩa vụ của các biện pháp bảo đảm liên quan đến Hợp đồng này

8.2. MB có các nghĩa vụ:

8.2.1. Cấp tín dụng cho Khách hàng khi Khách hàng đáp ứng được đầy đủ các điều kiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

8.2.2. Thông báo bằng văn bản cho Khách hàng trong trường hợp chuyển giao, chuyển nhượng khoản nợ quy định tại điểm 8.1.2 khoản 8.1 Điều này.

#### **Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh**

Ngoài các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng này và pháp luật, Khách hàng còn có các quyền và nghĩa vụ sau:

9.1. Khách hàng có các quyền:

- 9.1.1. Được MB phát hành bảo lãnh nếu đáp ứng các điều kiện theo Hợp đồng này;
- 9.1.2. Từ chối các yêu cầu của MB, nếu các yêu cầu đó không đúng với thoả thuận trong Hợp đồng này và pháp luật.
- 9.2. Khách hàng có các nghĩa vụ:
- 9.2.1. Cung cấp cho MB đầy đủ hồ sơ dự án/hồ sơ mua bán, thuê mua nhà ở/hóa đơn, phiếu thu và các giấy tờ, tài liệu liên quan đến phương án phát hành bảo lãnh.
- 9.2.2. Thông báo và hoàn tất các nghĩa vụ với MB trước khi chuyển nhượng Dự án cho Chủ đầu tư khác.
- 9.2.3. Không sửa đổi/bổ sung/thay đổi Hợp đồng mua bán/thuê mua và các văn bản liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng mua bán/thuê mua khi chưa được sự đồng ý của MB.
- 9.2.4. Có nghĩa vụ (hoặc phối hợp bên bảo đảm) mua bảo hiểm và duy trì bảo hiểm đối với tài sản bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng bảo đảm cho đến khi thanh toán toàn bộ các khoản nợ, các nghĩa vụ tài chính khác cho MB; đồng ý chuyển toàn bộ quyền thụ hưởng bảo hiểm đối với tài sản bảo đảm cho MB trong suốt thời hạn bảo đảm. Đồng thời Khách hàng chịu phạt với mức phạt là 8% tính trên số tiền MB đã ứng tiền để mua bảo hiểm trong trường hợp nêu tại Điều 8.1.2 Hợp đồng này.
- 9.2.5. Phối hợp với MB xử lý tài sản bảo đảm hoặc thực hiện các biện pháp khác để thu hồi nợ đến hạn theo thỏa thuận với MB.
- 9.2.6. Phối hợp với MB đối chiếu danh sách người nộp tiền, số tiền nộp, số tiền trích ký quỹ, số tiền phí bảo lãnh trích thu theo định kỳ hàng tháng hoặc theo thời hạn khác theo yêu cầu của MB.
- 9.2.7. Cung cấp đầy đủ các tài liệu, thông tin liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong vòng 01 (một) ngày làm việc kể từ khi nhận được yêu cầu của MB và chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ này.
- 9.2.8. Phối hợp với MB giải quyết các tranh chấp liên quan đến yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Bên nhận bảo lãnh cho đến khi chấm dứt tranh chấp.
- 9.2.9. Đảm bảo Hợp đồng mua bán/thuê mua có các nội dung nêu tại Phụ lục số ... đính kèm Hợp đồng này.

#### **Điều 10. Thoả thuận khác**

- 10.1. Hợp đồng này được xác lập, điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa quy định của Hợp đồng này với Thỏa thuận chung trong việc cấp và sử dụng các khoản cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quân đội, Các Hợp đồng cấp tín dụng căn cứ Thỏa thuận chung đó về cùng một vấn đề thì sẽ ưu tiên áp dụng theo quy định của Hợp đồng này.
- 10.2. Các thông báo, cung cấp thông tin giữa các bên liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này được gửi, nhận bằng một trong các phương thức gửi trực tiếp, đường bưu điện và/hoặc bằng phương tiện điện tử như fax, email, tin nhắn (trừ trường hợp Khách hàng gửi cho MB chỉ được thực hiện bằng phương tiện điện tử nếu các bên có thỏa thuận cụ thể hoặc được MB chấp thuận) đến địa chỉ của mỗi Bên tại phần đầu Hợp đồng này hoặc địa chỉ theo thông báo thay đổi của mỗi bên từng thời kỳ. Việc thông báo, trao đổi thông tin liên quan đến Hợp đồng này do một bên lập và gửi tới bên kia được coi là đã được nhận nếu thuộc một trong các trường

hợp sau:

- Văn bản giấy được gửi trực tiếp tại địa chỉ của bên kia được quy định tại Hợp đồng này; hoặc bàn giao trực tiếp cho đại diện của bên kia (theo ủy quyền hoặc giấy giới thiệu của bên kia).
  - Một ngày làm việc liền ngay sau ngày văn bản giấy được gửi bằng thư bảo đảm hoặc ba ngày làm việc liền sau ngày văn bản giấy gửi đường bưu điện thông thường.
  - Vào ngày làm việc liền ngay sau ngày văn bản được gửi bằng fax tới số fax được thoả thuận tại Hợp đồng này và máy fax đã thông báo gửi thành công.
  - Vào ngày liền sau ngày email, tin nhắn của mỗi bên gửi thành công tới địa chỉ email, số điện thoại của bên kia.
- 10.3. Ủy nhiệm thực hiện Hợp đồng: Khách hàng đồng ý việc thực hiện Hợp đồng và ký kết các văn bản, chứng từ liên quan đến giải ngân thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, nhận nợ và các văn bản, tài liệu khác liên quan đến Hợp đồng này được thực hiện bởi một, một số hoặc tất cả trong những người thuộc Khách hàng ký tên trên Hợp đồng này đều có giá trị pháp lý ràng buộc Khách hàng theo Hợp đồng.
- 10.4. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này, các bên có quyền thương lượng hoặc yêu cầu Toà án nhân dân có thẩm quyền giải quyết.
- 10.5. Hiệu lực: Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi Khách hàng đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ cho MB. Các tài liệu, văn bản liên quan đến Hợp đồng này như đề nghị kiểm thỏa thuận phát hành bảo lãnh ... là một phần không tách rời của Hợp đồng này.
- 10.6. Hai Bên cam kết đã xem xét kỹ, hiểu rõ, chấp nhận và thực hiện đúng toàn bộ nội dung của Hợp đồng này.
- 10.7. Hợp đồng gồm ..... trang, được lập thành 03 bản có giá trị pháp lý như nhau, MB giữ 02 bản, Khách hàng giữ 01 bản.

**BÊN ĐƯỢC BẢO LÃNH**



**CHỦ TỊCH HĐQT**

*Đỗ Quý Hải*

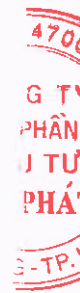
**NGÂN HÀNG TMCP QUÂN ĐỘI -  
CHI NHÁNH BA ĐÌNH  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN**



**PHÓ GIÁM ĐỐC VẬN HÀNH**  
*Trần Thị Hải Yến*

**PHỤ LỤC NHÀ Ở THUỘC DỰ ÁN ĐƯỢC CẤP BẢO LÃNH**

Stt	Loại nhà ở	Tòa nhà	Số lượng căn hộ	Ký hiệu nhà ở	Vị trí nhà ở	Mã Căn hộ
1.						
2.						



## PHỤ LỤC

### (Nội dung Hợp đồng mua bán/thuê mua)

- + Hợp đồng mua bán/thuê mua có quy định nghĩa vụ của Chủ đầu tư phải hoàn lại tiền cho Người mua nhà khi Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết với Người mua nhà;
- + Hợp đồng mua bán/thuê mua có hiệu lực kể từ ngày MB phát hành Thư bảo lãnh.
- + Thanh toán duy nhất không hủy ngang về tài khoản chuyên thu của Chủ đầu tư mở tại MB theo đúng cú pháp quy định của MB.
- + Quy định các trường hợp chấm dứt Hợp đồng mua bán/thuê mua: (i) Người mua nhà không nhận bàn giao nhà ở với điều kiện nhà ở đủ điều kiện bàn giao theo quy định pháp luật (quy định rõ thời hạn đến nhận bàn giao nhà ở); (ii) Bên mua vi phạm Hợp đồng mua bán/thuê mua.
- + Hợp đồng mua bán/thuê mua quy định điều khoản bất khả kháng, thời hạn được phép chậm tiến độ và xử lý khác của các bên trong trường hợp bất khả kháng.

