

CAM KẾT PHÁT HÀNH

BẢO LÃNH HOÀN TRẢ TIỀN MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỐI VỚI DỰ ÁN “KHU NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC KHU DÂN CƯ ĐÒI NGÂN HÀNG, PHƯỜNG HỒNG HẢI VÀ PHƯỜNG CAO THẮNG, THÀNH PHỐ HÀ LONG”

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Tài chính Toàn Cầu và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội

- Căn cứ quy định cấp bảo lãnh của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và các quy định có liên quan của pháp luật;
- Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-202301515 ngày 03/03/2023 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng kèm theo ký giữa Agribank Chi nhánh Thanh Trì và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Tài chính Toàn Cầu;
- Căn cứ Công văn số 466/2024/CV-GI ngày 02/12/2024 V/v phát hành cam kết bảo lãnh hoàn trả tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án “Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đòI Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hà Long” của chủ đầu tư dự án là Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Tài chính Toàn Cầu và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội;

**NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH THANH TRÌ**

- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh - Mã số chi nhánh: 0100686174-040 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 23/04/1996, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 11/01/2024;
- Trụ sở tại: Sàn thương mại S1.1 – Tầng 1 và S2.1 – Tầng 2, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 69, khu nhà ở để bán cho cán bộ công chức, viên chức liên cơ quan huyện Thanh Trì, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;
- Điện thoại: 0243.8615226; Fax: 0243.8611391;

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Thanh Trì (sau đây gọi là “Ngân hàng”) trân trọng cảm ơn Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Tài chính Toàn Cầu và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (sau đây gọi là “Chủ đầu tư”) về sự hợp tác trong thời gian qua. Ngân hàng thông báo đến Quý khách hàng các nội dung sau:

1. Dự án “Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đòI Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hà Long” (sau đây gọi là Dự án) đáp ứng đủ các điều kiện được cấp bảo lãnh theo quy định của Pháp luật và của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

2. Ngân hàng cam kết sẽ phát hành bảo lãnh cho Bên nhận bảo lãnh là Bên mua nhà, căn cứ Hợp đồng mua bán hợp pháp giữa Bên mua nhà và Chủ đầu tư về việc mua bán căn



hộ đối với các căn hộ hình thành trong tương lai thuộc Dự án (sau đây gọi là Hợp đồng) với các điều kiện và điều khoản như sau:

2.1 Số tiền bảo lãnh tối đa đối với toàn bộ Dự án: **50.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng).

2.2 Phạm vi bảo lãnh tối đa:

a) Phạm vi bảo lãnh tối đa đối với một cam kết bảo lãnh căn cứ theo số tiền ứng trước để trả tiền mua nhà, thuê nhà ở hình thành trong tương lai mà Bên mua phải thanh toán trong giai đoạn trước khi nhận bàn giao nhà ở, cụ thể:

- Tối đa không vượt quá 70% giá trị Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- Giá trị Hợp đồng không bao gồm các khoản tiền không nằm trong giá bán như: phí bảo trì, phí công chứng, lệ phí, phí môi giới, phí chuyển tiền....

b) Phạm vi bảo lãnh cụ thể tại mọi thời điểm không vượt quá tổng số tiền ứng trước quy định tại điểm a khoản này mà Bên mua nhà thực tế đã chuyển vào tài khoản số 3180686868999 của Chủ đầu tư mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Thanh Trì theo tiến độ thanh toán được quy định tại Hợp đồng.

2.3. Thời hạn hiệu lực của Thư bảo lãnh:

a) Thư bảo lãnh có hiệu lực kể từ khi ghi "Có" khoản tiền đầu tiên mà Bên mua nhà thanh toán theo tiến độ thanh toán được quy định tại Hợp đồng vào tài khoản số 3180686868999 của Chủ đầu tư mở tại Ngân hàng.

b) Thư bảo lãnh có hiệu lực đến thời điểm ít nhất sau 30 ngày kể từ ngày giao, nhận nhà quy định tại Hợp đồng.

c) Thư bảo lãnh hết hiệu lực khi hết thời hạn hiệu lực của Thư bảo lãnh hoặc khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

- Ngân hàng nhận được bản chính văn bản sau:

+ Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng hoặc Biên bản thanh lý Hợp đồng giữa Chủ đầu tư và Bên mua nhà; hoặc

+ Văn bản xác nhận thanh toán hoặc văn bản, chứng từ tương đương thể hiện Chủ đầu tư đã hoàn trả đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Bên mua nhà theo quy định tại Hợp đồng.

- Bên mua nhà đã nhận được thông báo bàn giao nhà ở của Chủ đầu tư theo đúng tiến độ quy định trong Hợp đồng nhưng không đến nhận nhà ở theo đúng thời hạn theo thông báo này (trên cơ sở xác nhận của Chủ đầu tư).

- Ngay sau khi Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo thư bảo lãnh.

- Việc bảo lãnh được hủy bỏ hoặc thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

- Bên mua miễn thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho Chủ đầu tư.

- Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của Pháp luật.

2.4 Biện pháp bảo đảm:

- Các khoản bảo lãnh cho Dự án phải có bảo đảm 100% bằng tài sản. Chi tiết về tài sản bảo đảm nêu tại Điều 8 của Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-202301515 ngày 03/03/2023 ký giữa Agribank Chi nhánh Thanh Trì và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Tài chính Toàn Cầu.

- Trường hợp phát sinh nhu cầu bảo lãnh vượt quá số tiền 50.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng), Chủ đầu tư sẽ sử dụng tiền mặt ký quỹ để phát hành bổ sung bảo lãnh.

2.5 Quản lý số tiền ứng trước của Bên mua nhà đã thanh toán cho Chủ đầu tư theo tiến độ đã cam kết.

- Các khoản tiền ứng trước của Bên mua nhà thanh toán theo tiến độ đã cam kết trong Hợp đồng phải được chuyển vào tài khoản số 3180686868999 của Chủ đầu tư mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Thanh Trì và được Ngân hàng quản lý trong suốt thời hạn bảo lãnh.

- Trường hợp Chủ đầu tư có nhu cầu sử dụng số tiền ứng trước để phục vụ cho việc thực hiện Dự án (bao gồm cả việc trả nợ các khoản vay tại Ngân hàng), Chủ đầu tư làm đề nghị gửi Ngân hàng kèm theo hồ sơ, chứng từ chứng minh mục đích sử dụng tiền ứng trước phù hợp với tiến độ Dự án.

2.6 Thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của Ngân hàng:

a) Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi xảy ra đồng thời các trường hợp sau:

- Chủ đầu tư không bàn giao nhà ở đúng tiến độ cho Bên mua nhà, trừ trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng và Chủ đầu tư đã thông báo bằng văn bản cho Ngân hàng.

- Chủ đầu tư không hoàn trả hoặc hoàn trả không đầy đủ cho Bên mua số tiền ứng trước theo thỏa thuận tại Hợp đồng.

- Bên mua nhà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán với Chủ đầu tư theo đúng lịch trình thanh toán quy định trong Hợp đồng thông qua việc chuyển khoản/nộp tiền vào tài khoản số 3180686868999 của Chủ đầu tư mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Thanh Trì.

- Bên mua có văn bản yêu cầu Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

b) Ngân hàng không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

- Chủ đầu tư đã bàn giao nhà ở đúng tiến độ theo quy định tại Hợp đồng nhưng Bên mua nhà từ chối nhận bàn giao nhà vì bất cứ lý do gì.

- Khoản tiền ứng trước theo thỏa thuận tại Hợp đồng không được Bên mua nhà chuyển tiền vào tài khoản số 3180686868999 của Chủ đầu tư mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Thanh Trì.

- Chủ đầu tư và Bên mua nhà thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng trước thời điểm giao, nhận nhà ở đã được quy định trong Hợp đồng.

c) Hồ sơ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh: Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh khi nhận được hồ sơ yêu cầu thanh toán phù hợp của Bên mua nhà trong thời hạn hiệu lực của Thư bảo lãnh và trong giờ làm việc của Ngân hàng. Hồ sơ yêu cầu thanh toán gồm các văn bản sau:

- Văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được ký và đóng dấu (nếu có) hợp lệ của Bên mua nhà.

- Hồ sơ, tài liệu chứng minh Chủ đầu tư không bàn giao nhà ở cho Bên mua nhà và không hoàn trả hoặc hoàn trả không đầy đủ cho Bên mua nhà số tiền ứng trước để thanh toán tiền mua/thuê nhà ở hình thành trong tương lai.


3



74
HÀ
GH
N N
T N
NH
NH
RÌ -

- Các chứng từ ghi nhận các đợt thanh toán tiền phù hợp với quy định của Hợp đồng (bản gốc hoặc bản sao có chứng thực của cơ quan/tổ chức có thẩm quyền/chức năng phù hợp: Hóa đơn/Phiếu thu/Biên lai thu tiền của Chủ đầu tư).

- Thư bảo lãnh do Ngân hàng phát hành, có Thư sửa đổi, bổ sung bảo lãnh có liên quan (nếu có) (Bản gốc hoặc bản sao y có chứng thực của cơ quan/tổ chức có thẩm quyền/chức năng phù hợp).

- Hợp đồng ký bởi Chủ đầu tư và Khách hàng mua/thuê nhà ở hình thành trong tương lai (Bản gốc hoặc bản sao y có chứng thực của cơ quan/tổ chức có thẩm quyền/chức năng phù hợp).

- Các văn bản, tài liệu khác có liên quan (nếu có).

Việc bàn giao hồ sơ yêu cầu thanh toán trên phải được lập thành Biên bản giao nhận giữa Bên mua nhà và Ngân hàng.

2.7 Gia hạn cam kết bảo lãnh:

- Trường hợp Chủ đầu tư đánh giá Dự án có khả năng chậm tiến độ do nguyên nhân khách quan, Chủ đầu tư phải đàm phán với Bên mua nhà về gia hạn thời điểm bàn giao nhà ở. Việc gia hạn này phải thể hiện bằng Hợp đồng sửa đổi, bổ sung. Ngân hàng có thể xem xét gia hạn Thư bảo lãnh trên cơ sở gia hạn Thư bảo lãnh của Chủ đầu tư.

2.8 Kế thừa nhận bảo lãnh:

Trường hợp chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên mua nhà/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được thể hiện như sau:

a) Khách hàng mua/thuê nhà ở hình thành trong tương lai lần sau được kế thừa nhận bảo lãnh trong các trường hợp sau:

- Việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên mua nhà được quy định rõ tại Hợp đồng, Thỏa thuận cấp bảo lãnh, Thư bảo lãnh.

- Hợp đồng được chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật hiện hành khi Bên mua nhà chưa nhận bàn giao nhà ở từ Chủ đầu tư.

- Bên mua nhà không phải là khách hàng vay vốn tại Ngân hàng.

b) Căn cứ Văn bản đề nghị kế thừa nhận bảo lãnh có chữ ký của Bên mua nhà (Bên nhận bảo lãnh) và Khách hàng mua/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai lần sau; Thư bảo lãnh (Bản gốc); Thư sửa đổi, bổ sung bảo lãnh có liên quan – nếu có (Bản gốc); Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng có xác nhận của Chủ đầu tư (Bản gốc hoặc bản sao y có chứng thực của cơ quan/tổ chức có thẩm quyền/chức năng phù hợp); Ngân hàng thực hiện việc kế thừa nhận bảo lãnh đối với Khách hàng mua/thuê nhà ở hình thành trong tương lai lần sau thông qua việc phát hành Thư sửa đổi, bổ sung bảo lãnh. Trong trường hợp này, Khách hàng mua/thuê nhà ở hình thành trong tương lai lần sau trở thành bên nhận bảo lãnh hiện hành (Bên mua nhà), được kế thừa nhận Thư bảo lãnh, (các) Thư sửa đổi, bổ sung bảo lãnh có liên quan từ Ngân hàng.

3. Trên cơ sở (i) Thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký giữa Ngân hàng và Chủ đầu tư, (ii) từng Hợp đồng đã ký giữa Chủ đầu tư và Bên mua nhà, (iii) Đề nghị phát hành bảo lãnh của Chủ đầu tư; Ngân hàng phát hành thư bảo lãnh cho từng Bên mua nhà với thời gian như sau:

- Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng mua, thuê nhà ở (trong Hợp đồng có quy định nghĩa vụ của Chủ đầu tư trong việc hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho Bên mua nhà khi đến thời hạn giao, nhận nhà đã cam kết nhưng Chủ

đầu tư không bàn giao nhà cho Bên mua nhà), Chủ đầu tư phải gửi cho Ngân hàng Hợp đồng mua, thuê mua nhà ở.

- Trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Hợp đồng, Ngân hàng căn cứ Hợp đồng và thỏa thuận cấp bảo lãnh để phát hành Thư bảo lãnh cho Bên mua nhà và gửi đến địa chỉ của Bên mua nhà.

4. Giao dịch bảo lãnh được điều chỉnh theo Pháp luật Việt Nam và bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến giao dịch bảo lãnh sẽ do Tòa án nhân dân có thẩm quyền của Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Cam kết phát hành bảo lãnh này không có giá trị đòi tiền và không ràng buộc Ngân hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- + Như kính gửi;
- + Lưu vt, KHDN.

GIÁM ĐỐC



Dương Quang Huy



