

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH THỦ ĐỨC

Số/No. 923./TB-TDU-KH

V/v bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối
với dự án Khu căn hộ thương mại dịch vụ trước sông

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 11 năm 2017

Kính gửi:

CÔNG TY TNHH TRƯỚC SÔNG TML (VIỆT NAM)

Theo đề nghị của Quý Công ty vào ngày 03/11/2017 về việc đề nghị Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Đức (Vietcombank Thủ Đức) cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính đối với các khách hàng mua sản phẩm nhà ở của Dự án “Khu căn hộ thương mại dịch vụ trước sông” tại Khu 1 – Thuộc khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh (Dự án) do Quý Công ty làm chủ đầu tư. Vietcombank Thủ Đức trân trọng thông báo đến Quý khách hàng như sau:

Qua xem xét, Vietcombank Thủ Đức đồng ý về mặt nguyên tắc cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính (hoàn trả tiền ứng trước trong bán nhà ở hình thành trong tương lai) cho Quý Công ty đối với khách hàng mua sản phẩm nhà ở của Dự án (số lượng căn hộ tạm tính là 779 căn hộ) trên cơ sở Quý công ty đáp ứng được các yêu cầu và quy định cấp bảo lãnh của Vietcombank và các quy định của pháp luật, được Trụ sở chính Vietcombank phê duyệt. Nội dung bao gồm:

1. Vietcombank sẽ phát hành bảo lãnh cho Bên nhận bảo lãnh là bên mua nhà căn cứ hợp đồng hợp pháp giữa bên mua nhà và Chủ đầu tư về việc mua bán 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 sau:

1.1. Vietcombank cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Bên được bảo lãnh trong trường hợp:

- Đến hết ngày cuối cùng mà Bên được bảo lãnh phải hoàn trả (các) khoản tiền mà Bên nhận bảo lãnh đã trả trước cho Bên được bảo lãnh theo quy định tại Hợp đồng (sau đây gọi là Ngày hết hạn hoàn trả), Bên được bảo lãnh không bàn giao Nhà ở cho Bên nhận bảo lãnh đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng và không hoàn trả hoặc hoàn trả không đầy đủ cho Bên nhận bảo lãnh (các) khoản tiền ứng trước mà Bên nhận bảo lãnh đã trả cho Bên được bảo lãnh trong giai đoạn trước khi nhận bàn giao Nhà ở, trừ trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng và Bên được bảo lãnh đã thông báo bằng văn bản cho Ngân hàng về Sự kiện bất khả kháng đó; và
- Bên nhận bảo lãnh đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán với Bên được bảo lãnh bằng cách chuyển khoản/nộp tiền vào tài khoản chuyên dùng của Bên được bảo lãnh tại Vietcombank được nêu trong Thư bảo lãnh và theo đúng lịch trình thanh toán quy định tại Hợp đồng và nội dung lệnh chuyển tiền nêu rõ các thông tin sau: Tên Bên mua nhà, Ký hiệu Nhà ở và/hoặc Số tham chiếu Thư bảo lãnh. Mọi thay đổi về lịch trình thanh toán thỏa thuận giữa Bên được bảo lãnh và Bên nhận bảo lãnh sẽ không làm thay đổi hay ràng buộc nghĩa vụ của Ngân hàng theo Thư bảo lãnh trừ phi bản gốc văn bản thỏa thuận về sự thay đổi đó được xuất trình



tới Ngân hàng và được Ngân hàng chấp thuận.

- 1.2. Vietcombank cam kết sẽ thanh toán cho Bên nhận bảo lãnh một khoản tiền tương ứng số tiền Bên được bảo lãnh phải hoàn trả nhưng chưa hoàn trả cho Bên nhận bảo lãnh trong phạm vi tổng số tiền trả trước để thanh toán tiền mua Nhà ở trong giai đoạn trước khi nhận bàn giao Nhà ở theo quy định của Hợp đồng mà Bên nhận bảo lãnh đã chuyển vào tài khoản chuyên dùng của Bên được bảo lãnh mở tại Vietcombank (bao gồm cả khoản tiền đặt cọc ban đầu trước khi ký Hợp đồng (nếu có) với điều kiện nội dung lệnh chuyển tiền đặt cọc có tham chiếu đến ký hiệu Nhà ở; nhưng không bao gồm các khoản tiền khác không nằm trong giá bán Nhà ở như phí công chứng, lệ phí, phí môi giới, phí chuyển tiền... và không bao gồm phí bảo trì).
 - 1.3. Trong mọi trường hợp, số tiền tối đa mà Vietcombank chấp nhận bảo lãnh được tính bằng 50% giá trị Hợp đồng (không bao gồm phí bảo trì).
 - 1.4. Vietcombank sẽ thực hiện thanh toán cho Bên nhận bảo lãnh theo các nội dung quy định tại Thư bảo lãnh trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ yêu cầu thanh toán phù hợp của Bên nhận bảo lãnh, bao gồm các văn bản sau:
 - (i) Bản gốc Văn bản yêu cầu thanh toán được ký bởi Bên nhận bảo lãnh, trong đó nêu rõ:
 - a. Số tham chiếu của Thư bảo lãnh;
 - b. Bên nhận bảo lãnh đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán với Bên được bảo lãnh theo đúng lịch trình quy định tại Hợp đồng vào tài khoản của Bên được bảo lãnh tại Vietcombank Thủ Đức nhưng đến hết Ngày hết hạn hoàn trả mà Bên được bảo lãnh không bàn giao Nhà ở cho Bên nhận bảo lãnh và không hoàn trả cho Bên nhận bảo lãnh (các) khoản tiền ứng trước theo quy định của Hợp đồng;
 - c. Số tiền Bên nhận bảo lãnh yêu cầu Ngân hàng thanh toán; và
 - d. Phương thức nhận tiền bảo lãnh.
- Văn bản yêu cầu thanh toán phải đáp ứng điều kiện sau:
- Trường hợp Bên nhận bảo lãnh là cá nhân, Văn bản yêu cầu thanh toán được ký bởi Bên nhận bảo lãnh hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên nhận bảo lãnh. Trường hợp Bên nhận bảo lãnh bao gồm từ 02 cá nhân trở lên, văn bản yêu cầu thanh toán phải có đầy đủ chữ ký của từng cá nhân hoặc người được ủy quyền hợp pháp của từng cá nhân. Chữ ký của Bên nhận bảo lãnh hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên nhận bảo lãnh trên văn bản yêu cầu thanh toán phải được chứng thực bởi UBND cấp xã/huyện hoặc cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài hoặc tổ chức hành nghề công chứng. Đối với cá nhân người nước ngoài, văn bản yêu cầu thanh toán phải được hợp pháp hóa lãnh sự hoặc được ngân hàng của Bên nhận bảo lãnh xác thực chữ ký.,
 - Trường hợp Bên nhận bảo lãnh là tổ chức Việt Nam, Văn bản yêu cầu thanh toán phải được ký bởi người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên nhận bảo lãnh và đóng dấu của Bên nhận bảo lãnh.
- (ii) Bản gốc Văn bản ủy quyền hợp pháp trong trường hợp người ký trên Văn bản yêu cầu thanh toán nêu tại điểm (i) trên đây là người được ủy quyền hợp pháp của Bên nhận bảo lãnh). Văn bản ủy quyền phải đáp ứng điều kiện sau:

- Trường hợp Bên nhận bảo lãnh là cá nhân, Văn bản ủy quyền phải được chứng thực bởi UBND cấp xã/huyện hoặc cơ quan đại diện Việt Nam tại nước ngoài hoặc công chứng bởi tổ chức hành nghề công chứng. Nếu Bên nhận bảo lãnh là cá nhân nước ngoài, chứng thực văn bản ủy quyền phải được hợp pháp hóa lãnh sự.
 - Trường hợp Bên nhận bảo lãnh là tổ chức Việt Nam, Văn bản ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của Bên nhận bảo lãnh phải được đóng dấu hợp pháp của Bên nhận bảo lãnh.
- (iii) Bản gốc Hợp đồng hoặc Bản sao Hợp đồng được chứng thực sao y bản chính bởi UBND xã/huyện hoặc tổ chức hành nghề công chứng;
- (iv) Bản sao Văn bản đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà được ký bởi Bên nhận bảo lãnh;
- (v) Bản gốc Thư bảo lãnh và bản gốc các Thư sửa đổi bảo lãnh (nếu có) có liên quan;
- 1.5. Thư bảo lãnh do Vietcombank phát hành sẽ có hiệu lực kể từ ngày phát hành hoặc kể từ thời điểm khoản tiền mua nhà đầu tiên được ghi có vào tài khoản chuyên dùng của Bên được bảo lãnh tại Vietcombank được nêu trong Thư bảo lãnh và kéo dài hiệu lực tối đa đến thời điểm sau 30 ngày kể từ Ngày hết hạn hoàn trả hoặc sau 30 ngày kể từ ngày bàn giao Nhà ở nêu tại Thông báo bàn giao Nhà ở theo quy định tại Hợp đồng; hoặc khi Vietcombank nhận được bản gốc văn bản (i) Biên bản bàn giao Nhà ở có chữ ký hợp lệ của Bên được bảo lãnh và Bên nhận bảo lãnh thể hiện Nhà ở đã được bàn giao đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng, hoặc (ii) Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng (trước khi bàn giao Nhà ở) hoặc Biên bản thanh lý Hợp đồng (trước khi bàn giao Nhà ở) có chữ ký hợp lệ của Bên được bảo lãnh và Bên nhận bảo lãnh, hoặc (iii) văn bản xác nhận thanh toán hoặc tài liệu/chứng từ tương đương về việc Bên được bảo lãnh đã hoàn trả đầy đủ các khoản tiền ứng trước cho Bên nhận bảo lãnh; hoặc ngay sau khi Vietcombank đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bảo lãnh.
- 1.6. Trong trường hợp Bên nhận bảo lãnh vay vốn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Bên cho vay), Bên nhận bảo lãnh (Bên vay) sẽ được Vietcombank thanh toán số tiền chênh lệch thừa (nếu có) sau khi Bên cho vay đã thu hồi toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng. Nếu số tiền thanh toán theo bảo lãnh không đủ để toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh, Bên vay phải thực hiện nghĩa vụ với Bên cho vay theo quy định tại hợp đồng tín dụng có liên quan.
2. Việc phát hành thư bảo lãnh với các nội dung nêu trên sẽ được Vietcombank thực hiện trong vòng 10 ngày kể từ thời điểm Vietcombank nhận được hồ sơ đề nghị phát hành bảo lãnh hợp lệ gồm có:
- i) Giấy đề nghị phát hành bảo lãnh hoàn trả tiền *mua* nhà ở hình thành trong tương lai (theo mẫu đính kèm văn bản này) của Chủ đầu tư.
 - ii) Bản gốc Hợp đồng *mua bán* hoặc bản sao được chứng thực sao y bản chính bởi các cơ quan/tổ chức phù hợp theo quy định của pháp luật.

3. 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.
4. Việc đồng ý phát hành bảo lãnh này không có giá trị đòi tiền và không ràng buộc Vietcombank thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Thông tin nêu tại công văn này là bản chào nguyễn tắc, không phải là văn bản cam kết cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính và có thể được cập nhật, điều chỉnh phù hợp với điều kiện thay đổi của thị trường, quy định của pháp luật, và điều kiện cấp bảo lãnh của Vietcombank tôi đối với Quý Công ty.

Vietcombank Thủ Đức xin thông báo để Quý công ty biết để thực hiện và triển khai dự án.

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH THỦ ĐỨC



TRẦN MINH PHÚ