

## THÔNG BÁO

v/v phát hành bảo lãnh trong bán/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

### Kính gửi: Quý khách hàng

- Căn cứ Hợp đồng cấp bảo lãnh số 0185/2019/HĐBL, ngày 28/06/2019 ký giữa Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh Nhà Khang Phúc và Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Quận 4

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4 (sau đây gọi tắt là OCB) cam kết về việc cấp bảo lãnh bảo lãnh trong bán/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng – Công ty Khang Phúc tại xã Phong Phú 4, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (tên thương mại của dự án: Lovera Vista) theo Quyết định số 1308/QĐ-UBND ngày 05/04/2019 của Ủy Ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là Dự án) do Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu Tư Kinh Doanh Nhà Khang Phúc làm Chủ đầu tư (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư), OCB trân trọng thông báo đến Quý khách hàng như sau:

1. OCB cam kết sẽ phát hành Thư bảo lãnh cho Quý Khách hàng là Bên mua nhà ở/Bên thuê nhà ở trên cơ sở Hợp đồng mua bán nhà ở/Hợp đồng cho thuê mua nhà ở được ký kết hợp pháp giữa Quý khách hàng và Chủ đầu tư về việc mua bán/cho thuê mua đối với (các) căn nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án (sau đây gọi là Hợp đồng). Thư bảo lãnh sẽ gồm các điều kiện và điều khoản chính như sau:

1.1. OCB cam kết không hủy ngang thanh toán cho Quý khách hàng là Bên mua nhà ở/Bên thuê mua nhà ở khi nhận được yêu cầu thanh toán đầu tiên bằng văn bản được ký bởi Quý khách hàng hoặc người đại diện hợp pháp của Quý khách hàng thông báo rằng:

- Quý khách hàng đã thanh toán đầy đủ theo quy định của Hợp đồng nhưng chủ đầu tư đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo quy định của hợp đồng; và
- Chủ đầu tư đã không hoàn trả/hoàn trả không đầy đủ khoản tiền số Quý khách hàng đã thanh toán cho Chủ đầu tư theo quy định của hợp đồng.

**Yêu cầu thanh toán của Quý khách hàng phải được gửi cho chúng tôi sau ngày bàn giao căn hộ theo quy định trong hợp đồng và trong thời hạn hiệu lực của Thư Bảo Lãnh, kèm theo các tài liệu sau:**

- Bản gốc văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh được ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu hợp pháp (nếu có) của Bên mua/Bên thuê mua thể hiện các nội dung sau:
  - Quý khách hàng đã thanh toán đầy đủ theo quy định của Hợp đồng nhưng Chủ đầu tư không bàn giao Nhà ở cho Quý khách hàng tính tới ngày bàn giao Nhà ở theo Hợp đồng và Chủ đầu tư không hoàn trả cho Quý khách hàng (các) khoản tiền mà Quý khách hàng đã nộp cho Chủ đầu tư để thanh toán số tiền mua Nhà ở trong thời





hạn 30 ngày kể từ ngày bàn giao nhà theo Hợp đồng (sau đây gọi là Thời hạn hoàn trả), trừ trường hợp Chủ đầu tư không bàn giao Nhà ở đúng hạn do xảy ra sự kiện bất khả kháng theo quy định của Pháp Luật và Hợp đồng và

- Số tiền Quý khách hàng yêu cầu OCB thanh toán; và
- b) Bản gốc Thư bảo lãnh do OCB phát hành; và
- c) Bản chính Hợp đồng mua bán nhà ở ký kết giữa Chủ đầu tư và Bên mua/Bên thuê mua; và
- d) Bản chính chứng từ chứng minh Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở đã cam kết với Bên mua và phải hoàn trả tiền theo quy định của Hợp đồng mua bán nhà ở ký kết giữa Chủ đầu tư và Bên mua/Bên thuê mua; và
- e) Bản chính chứng từ chứng minh Bên mua/Bên thuê mua đã thanh toán đầy đủ tiền mua/thuê mua nhà ở theo đúng tiến độ đã thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà ở ký kết giữa Chủ đầu tư và Bên mua/Bên thuê mua như: Bản gốc Hóa đơn/Phiếu thu/Biên lai thu tiền của Chủ đầu tư phát hành có tham chiếu đến ký hiệu căn hộ/Hợp đồng nêu trên; và/hoặc bản gốc (các) giấy chuyển tiền/Biên lai nộp tiền (liên giao cho Khách hàng) có dấu xác nhận của Ngân hàng thực hiện lệnh chuyển tiền, nộp tiền có tham chiếu đến ký hiệu nhà ở/Hợp đồng nêu trên; và
- f) Bản chính cam kết theo mẫu OCB về việc Bên mua chuyển giao toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở cho OCB và Chủ đầu tư để xử lý nghĩa vụ của Chủ đầu tư đối với OCB; và
- g) Trường hợp có phát sinh chuyển nhượng, nếu Bên nhận chuyển nhượng tiếp tục là Bên nhận bảo lãnh, Bên Mua cung cấp các tài liệu văn bản như sau: Bản sao y văn bản chuyển nhượng giữa Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng, trong đó nêu rõ Bên nhận chuyển nhượng là bên tiếp tục thanh toán cho Chủ đầu tư theo tiến độ đã thỏa thuận và Bên nhận chuyển nhượng là bên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; và
- h) Chứng minh thư/hộ chiếu phù hợp với Hợp đồng (nếu Quý khách hàng là cá nhân) hoặc Văn bản xác nhận của ngân hàng phục vụ Quý khách hàng rằng chữ ký trên yêu cầu thanh toán là của người đại diện hợp pháp của Quý khách hàng (nếu Quý khách hàng là pháp nhân).

1.2. Giá trị bảo lãnh sẽ tương ứng với số tiền Quý khách hàng đã thanh toán cho Chủ đầu tư theo Hợp đồng và các phụ lục (nếu có) được ghi có vào tài khoản số **0065100007463008** của chủ đầu tư tại OCB chúng tôi. Số tiền tối đa là 70% giá trị của Hợp đồng. Giá trị bảo lãnh sẽ tự động giảm tương ứng với mỗi khoản thanh toán do chúng tôi thực hiện cho Quý khách hàng theo thư bảo lãnh này và/hoặc tương ứng với mỗi khoản tiền do Chủ đầu tư hoàn lại cho Quý khách hàng theo Hợp đồng nói trên.



1.3. Bảo lãnh có hiệu lực kể từ ngày phát hành chứng thư bảo lãnh cho đến khi xảy ra một trong các trường hợp sau (tùy trường hợp nào đến trước):

- a) 24 giờ 00 của ngày thứ 30 kể từ ngày Chủ đầu tư cam kết bàn giao nhà cho Bên mua/Bên thuê mua theo quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở; hoặc
- b) Ngày Chủ đầu tư và Bên mua ký Biên bản bàn giao nhà ở thể hiện Chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ giao nhà theo quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở; hoặc
- c) Hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày Chủ đầu tư phát hành Thông báo bàn giao nhà gửi Bên mua mà Bên mua không ký nhận bàn giao trên Biên bản bàn giao nhà; hoặc
- d) Chủ đầu tư đã thanh toán xong các khoản tiền phải hoàn trả cho Bên mua theo quy định của Hợp đồng mua bán nhà ở trong trường hợp Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà; hoặc
- e) OCB đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Thư bảo lãnh đối với Bên mua/Bên thuê mua; hoặc
- f) Hợp đồng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu hoặc các bên thỏa thuận chấm dứt/hủy bỏ vì các lý do khác ngoài lý do Chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà; hoặc
- g) Bảo lãnh sẽ hết hiệu lực kể từ ngày Chủ đầu tư bàn giao Nhà ở cho Quý khách hàng trên cơ sở Chủ đầu tư cung cấp cho OCB bản sao Thông báo nhận bàn giao Nhà ở có đầy đủ chữ ký của Quý khách hàng và đại diện Chủ đầu tư. Trong mọi trường hợp, bảo lãnh này sẽ hết hiệu lực muộn nhất không quá ngày .../.../... (ngày cụ thể được tính là 30 ngày sau ngày bàn giao nhà theo thỏa thuận Hợp đồng); hoặc
- h) Ngân hàng nhận lại bản gốc thư bảo lãnh tại địa chỉ nói trên mà không kèm theo yêu cầu thanh toán của Quý khách hàng; hoặc
- i) Quý khách hàng vi phạm điều khoản thanh toán hoặc các điều khoản khác trong Hợp Đồng thể hiện bằng văn bản thông báo được ký bởi người đại diện hợp pháp của Chủ đầu tư được gửi đến chúng tôi; hoặc
- j) Nghĩa vụ của Chủ đầu tư đã chấm dứt theo quy định tại Hợp Đồng và/hoặc khi Chủ đầu tư xuất trình văn bản thỏa thuận được ký và đóng dấu giữa Chủ đầu tư và Quý khách hàng đồng ý chấm dứt bảo lãnh; và/hoặc khi Chủ đầu tư cung cấp cho ngân hàng bằng chứng



pháp lý rõ ràng về việc Chủ đầu tư đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đối với Quý khách hàng và được ngân hàng chúng tôi chấp thuận;

2. Giao dịch bảo lãnh được điều chỉnh theo Luật pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
3. Việc phát hành Cam kết bảo lãnh với các nội dung nêu trên sẽ được OCB thực hiện trong vòng 03 ngày làm việc kể từ thời điểm OCB nhận được hồ sơ đề nghị phát hành bảo lãnh hợp lệ với điều kiện hồ sơ gửi đến OCB trước ngày **27/06/2021**. Hồ sơ gồm có:
  - Giấy đề nghị phát hành bảo lãnh hoàn trả tiền mua/thuê mua căn hộ hình thành trong tương lai của Chủ đầu tư.
  - Bản gốc Hợp đồng mua bán/Hợp đồng cho thuê mua hoặc bản sao được chứng thực sao y bản chính bởi các cơ quan/tổ chức phù hợp theo quy định của pháp luật.
  - Văn bản chấp thuận của Cơ quan quản lý nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh về việc nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đủ điều kiện để bán/cho thuê.
  - Việc phát hành Cam kết bảo lãnh này được OCB thực hiện tuân thủ quy định tại Hợp đồng cấp bảo lãnh được ký kết giữa OCB và chủ đầu tư.

Thông báo này không có giá trị thay thế Thư bảo lãnh.

**Trân trọng!**

**NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG ĐÔNG  
CHI NHÁNH QUẬN 4**



*Nguyễn Quốc Khánh*