



NGÂN HÀNG TMCP <SPECIMEN>BANK

Sucursal de Hanói · 88 Phố <specimen>, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội · (+84) 24 <spx>

N.º de ref.: PDNT-1804/2026/<SPX>

Hà Nội, ngày 05/01/2026

THƯ CHẤP THUẬN CHO VAY VỀ NGUYÊN TẮC

Confirmación indicativa y no vinculante de la capacidad de endeudamiento, basada en los ingresos declarados y el historial crediticio, emitida antes de una solicitud de préstamo completa y una tasación del inmueble · conforme a la normativa de préstamos del Banco Estatal de Vietnam (SBV) (Circular 39/2016/TT-NHNN, en su versión modificada)

A (Solicitante): Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

① Prestamista (banco)

Prestatario (solicitante)

Inmueble de interés

NGÂN HÀNG TMCP <SPECIMEN>BANK — CN Hà Nội

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE (Pháp)

Căn hộ dự kiến mua: THE LAKE VIEW <specimen>, tầng 18, căn 1804 — KĐT Tây Hồ Tây, Hà Nội (chưa thẩm định giá)

② Sobre la base de la información de ingresos y el historial crediticio (CIC) declarados por el Solicitante, y antes de cualquier solicitud de préstamo formal o tasación del inmueble, el Banco confirma su acuerdo de principio para estudiar la financiación de la compra referenciada anteriormente, dentro de las condiciones indicativas que se exponen a continuación. Esta carta no constituye un compromiso de préstamo en firme y no genera ninguna obligación de financiación para el Banco; su único fin es ayudar al Solicitante a calcular su capacidad de endeudamiento antes de reservar una unidad y negociar con el Promotor.

③ Importe de préstamo indicativo

Ước tính tối đa 7.500.000.000 ₫ (khả năng vay dự kiến, chưa gồm thẩm định TSBD)

④ Tipo y plazo indicativos

Lãi suất tham khảo 8,0–8,5%/năm; thời hạn vay tối đa 25 năm — chưa cố định

⑤ Condiciones para convertirse en oferta en firme

Nộp đầy đủ hồ sơ chứng minh thu nhập; kết quả tra cứu CIC không có nợ xấu; TSBD được thẩm định giá đạt yêu cầu

Thư này chỉ có giá trị tham khảo trên cơ sở thông tin do Khách hàng tự khai báo, KHÔNG cấu thành cam kết cấp tín dụng của Ngân hàng; có hiệu lực trong 15 ngày kể từ ngày ký. Sau khi hoàn tất hồ sơ và thẩm định, Ngân hàng sẽ xem xét phát hành Thư cam kết cho vay chính thức (nếu đủ điều kiện). [...]

EN NOMBRE Y POR CUENTA DEL BANCO

Firma y sello



Verificar con el banco emisor · specimen

La *Thư chấp thuận cho vay về nguyên tắc* (acuerdo de principio), punto por punto

Antes de hacer una oferta o pagar una señal, muchos compradores piden a su banco una primera indicación, con carácter orientativo, de cuánto podrían pedir prestado. Este acuerdo de principio no es un préstamo en firme — compruebe estos siete puntos y recuerde que aún debe ir seguido de una solicitud completa, una tasación del inmueble y una carta de compromiso formal. Las marcas ①–⑦ remiten al facsímil de la página anterior. Documento specimen — datos ficticios.

1 Partes — Bên cho vay / Bên vay / Căn hộ dự kiến

Un **banco designado por su nombre y autorizado** evalúa a un **solicitante designado por su nombre** (usted) en relación con un **inmueble de interés** — en esta fase, la unidad aún no está formalmente reservada ni tasada.

RED FLAG No hay banco ni solicitante identificados, o la carta la emite el promotor en lugar de un banco.

2 Naturaleza de la carta — Tính chất của Thư (dự kiến, chưa thẩm định)

Léala con atención: se trata de una evaluación **indicativa y preliminar** basada en ingresos autodeclarados y una verificación crediticia — todavía no un compromiso en firme de conceder el préstamo.

RED FLAG La carta (o el vendedor) se le presenta como un préstamo garantizado e incondicional.

3 Importe de préstamo indicativo — Hạn mức vay dự kiến

Una **estimación aproximada** de su capacidad de endeudamiento, calculada antes de que el banco haya tasado el inmueble real — el importe definitivo tras la tasación suele ser inferior.

RED FLAG El importe se presenta como definitivo, o se utiliza para justificar un precio sin una salvedad por escrito.

4 Tipo y plazo indicativos — Lãi suất & thời hạn tham khảo

Los tipos indicados en esta fase **no están fijados** — el tipo real depende del cuadro de tipos del banco el día en que usted presente la solicitud formal y sea evaluado.

RED FLAG Un tipo concreto prometido como garantizado durante varios meses.

5 Condiciones de confirmación — Điều kiện để chuyển thành cam kết chính thức

Enumera lo que aún falta: un expediente de ingresos completo, un **historial crediticio CIC** limpio y una **tasación del inmueble** satisfactoria — todo debe quedar validado antes de que se emita una verdadera carta de compromiso.

RED FLAG No se enumera ninguna condición, lo que sugiere que el importe ya está garantizado.

6 Banco emisor — Ngân hàng phát hành

Una entidad solvente, autorizada por el Banco Estatal de Vietnam — confirme directamente con la sucursal que la carta le fue realmente emitida a usted.

RED FLAG Entidad prestamista no identificada o sin autorización, o una carta emitida por un intermediario en nombre del banco.

7 Referencia y validez — Số tham chiếu, ngày cấp & hiệu lực

Estas cartas caducan rápidamente (a menudo en torno a 15 días) — anote el número de referencia y compruebe que no ha caducado antes de basarse en ella para negociar o reservar una unidad.

RED FLAG Sin fecha de caducidad, o una carta de varias semanas de antigüedad que aún se sigue utilizando como referencia.