



⑥ NGÂN HÀNG TMCP <SPECIMEN>BANK

Filiale di Hanoi · 88 Phố <specimen>, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội · (+84) 24 <spx>

⑦ Rif. n.: PDNT-1804/2026/<SPX>

Hà Nội, ngày 05/01/2026

THƯ CHẤP THUẬN CHO VAY VỀ NGUYÊN TẮC

Conferma indicativa e non vincolante della capacità di indebitamento, basata sul reddito dichiarato e sulla storia creditizia, rilasciata prima di una domanda di mutuo completa e di una perizia dell'immobile · ai sensi della normativa sui prestiti della Banca di Stato del Vietnam (SBV) (Circolare 39/2016/TT-NHNN, e successive modifiche)

A (Richiedente): Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

① Mutuante (banca)
Mutuatario (richiedente)
Immobile di interesse

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 Sulla base delle informazioni reddituali e della storia creditizia (CIC) dichiarate dal Richiedente, e prima di qualsiasi domanda di mutuo formale o perizia dell'immobile, la Banca conferma il proprio assenso di massima a valutare il finanziamento dell'acquisto sopra indicato, entro i termini indicativi di seguito riportati. La presente lettera non costituisce un impegno di mutuo definitivo e non fa sorgere alcun obbligo di erogazione a carico della Banca; ha il solo scopo di aiutare il Richiedente a valutare la propria capacità di indebitamento prima di prenotare un'unità e negoziare con il Promotore.

③ Importo di mutuo indicativo
④ Tasso e durata indicativi
⑤ Condizioni per la conversione in offerta definitiva

Ước tính tối đa 7.500.000.000 đ (khả năng vay dự kiến, chưa gồm thẩm định TSBD)
Lãi suất tham khảo 8,0–8,5%/năm; thời hạn vay tối đa 25 năm — chưa cố định
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). [...]

IN NOME E PER CONTO DELLA BANCA

Firma e timbro



Verificare presso la banca emittente · specimen

La *Thư chấp thuận cho vay về nguyên tắc* (assenso di massima), punto per punto

Prima di fare un'offerta o versare una caparra, molti acquirenti chiedono alla propria banca un primo riscontro indicativo su quanto potrebbero prendere a prestito. Questo assenso di massima non è un mutuo definitivo — verificate questi sette punti, e ricordate che dovrà comunque essere seguito da una domanda completa, da una perizia dell'immobile e da una lettera di impegno formale. I riferimenti ①–⑦ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

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

Una **banca nominativamente indicata e autorizzata** valuta un **richiedente nominativamente indicato** (voi) in relazione a un **immobile di interesse** — in questa fase l'unità non è ancora formalmente riservata né periziata.

RED FLAG Nessuna banca o richiedente indicati per nome, oppure la lettera è emessa dal promotore anziché da una banca.

2 Natura della lettera — Tính chất của Thư (dự kiến, chưa thẩm định)

Leggetela con attenzione: si tratta di una valutazione **indicativa e preliminare** basata su reddito autodichiarato e su un controllo del credito — non ancora un impegno definitivo a erogare il mutuo.

RED FLAG La lettera (o il venditore) vi viene presentata come un mutuo garantito e incondizionato.

3 Importo di mutuo indicativo — Hạn mức vay dự kiến

Una **stima approssimativa** della vostra capacità di indebitamento, calcolata prima che la banca abbia periziato l'immobile reale — l'importo definitivo dopo la perizia è spesso inferiore.

RED FLAG L'importo viene presentato come definitivo, oppure utilizzato per giustificare un prezzo senza una riserva scritta.

4 Tasso e durata indicativi — Lãi suất & thời hạn tham khảo

I tassi indicati in questa fase **non sono fissi** — il tasso effettivo dipende dal listino della banca il giorno in cui presentate domanda formale e venite periziati.

RED FLAG Un tasso specifico promesso come garantito per i mesi successivi.

5 Condizioni di conferma — Điều kiện để chuyển thành cam kết chính thức

Elenca ciò che manca ancora: un fascicolo reddituale completo, una **storia creditizia CIC** pulita e una **perizia dell'immobile** soddisfacente — tutto deve essere verificato prima che venga emessa una vera lettera di impegno.

RED FLAG Non è elencata alcuna condizione, il che lascia intendere che l'importo sia già garantito.

6 Banca emittente — Ngân hàng phát hành

Un istituto credibile, autorizzato dalla Banca di Stato del Vietnam — confermate direttamente con la filiale che la lettera vi sia stata effettivamente rilasciata.

RED FLAG Istituto di credito non nominato o non autorizzato, oppure una lettera emessa da un intermediario per conto della banca.

7 Riferimento e validità — Số tham chiếu, ngày cấp & hiệu lực

Queste lettere scadono rapidamente (spesso entro circa 15 giorni) — annotate il numero di riferimento e verificate che non sia scaduta prima di farvi affidamento per negoziare o prenotare un'unità.

RED FLAG Assenza di data di scadenza, oppure una lettera vecchia di alcune settimane ancora utilizzata come riferimento.