



NGÂN HÀNG TMCP <SPECIMEN>BANK

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

Rif. n.: TB.PDKV-1804/2026/<SPX>

Hà Nội, ngày 18/3/2026

THÔNG BÁO PHÊ DUYỆT KHOẢN VAY

Comunicazione bancaria che conferma l'approvazione del mutuo, l'importo e le condizioni di finanziamento per l'acquisto di un'unità residenziale

A (Mutuatario): Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

① Mutuante (banca)
Mutuatario

NGÂN HÀNG TMCP <SPECIMEN>BANK — CN Hà Nội
Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE (Pháp)

② In seguito alla domanda di finanziamento presentata in relazione all'acquisto dell'appartamento sopra indicato, siamo lieti di confermarvi che la vostra pratica è stata approvata per contribuire a finanziare parte del prezzo di acquisto ai sensi del Contratto di compravendita. Il mutuo sarà garantito da un'ipoteca di primo grado sull'immobile una volta stipulato il Contratto di compravendita, alle condizioni indicate di seguito.

③ Importo del mutuo approvato	7.888.000.000 đ (Bảy tỷ, tám trăm tám mươi tám triệu đồng) — tối đa 50% giá bán căn hộ
④ Tasso d'interesse	8,5%/năm cố định 24 tháng đầu; sau đó = LSTK 12 tháng + biên độ 3,5%/năm
⑤ Durata del mutuo	20 năm (240 tháng), tối đa đến khi Bên vay đủ 65 tuổi
⑥ Condizioni di erogazione	Ký Hợp đồng tín dụng & thế chấp căn hộ; hoàn tất đăng ký giao dịch bảo đảm trước khi giải ngân

Thông báo này có giá trị trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký; đề nghị Bên vay liên hệ Chi nhánh phát hành để xác nhận và hoàn tất hồ sơ ký Hợp đồng tín dụng trước khi hết hạn. [...]

IN NOME E PER CONTO DELLA BANCA

Firma e timbro



Verificare presso la banca emittente · specimen

La *Thông báo phê duyệt khoản vay* (offerta di mutuo), punto per punto

Prima di firmare il Contratto di compravendita, la vostra banca emette un'offerta di mutuo che conferma l'importo, il tasso e la durata che vi concederà effettivamente. Verificate sette punti prima di accettarla. I riferimenti ①–⑦ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

① Parti — Bên cho vay / Bên vay

La **banca autorizzata** che ha approvato la vostra pratica (mutuante) e **voi** (mutuatario) dovete essere entrambi chiaramente identificati, in coerenza con la vostra domanda di mutuo e il vostro passaporto.

RED FLAG Il mutuante non è chiaramente identificato, oppure i vostri dati anagrafici sono mancanti o non corrispondono.

② Finalità e garanzia — Mục đích vay & tài sản bảo đảm

La lettera deve indicare la **finalità** — il finanziamento dell'acquisto del vostro appartamento — e precisare che il mutuo sarà **garantito da un'ipoteca** sull'unità una volta firmato il Contratto di compravendita.

RED FLAG La finalità è vaga, oppure la garanzia promessa non è chiara.

③ Importo del mutuo approvato — Số tiền cho vay được phê duyệt

Il capitale approvato, generalmente limitato al **50–70% del prezzo dell'unità** per gli acquirenti stranieri. Confrontatelo con il vostro piano di pagamento e con la caparra già versata.

RED FLAG Importo nettamente inferiore al vostro fabbisogno, oppure nessun tetto loan-to-value indicato.

④ Tasso d'interesse — Lãi suất

Verificate il **periodo iniziale a tasso fisso** e la **formula variabile** applicabile successivamente (tasso di riferimento + spread). Un tasso d'ingresso basso può aumentare notevolmente al termine del periodo fisso.

RED FLAG Viene indicato solo un tasso promozionale, senza la formula del periodo variabile.

⑤ Durata — Thời hạn vay

La durata del mutuo è spesso limitata dalla banca a un'**età massima del mutuatario** (ad es. 65 anni) o alla durata residua di proprietà dell'immobile per gli stranieri (50 anni) — verificate entrambi i limiti.

RED FLAG La durata supera il vostro orizzonte di rimborso realistico o la durata di proprietà dell'unità.

⑥ Condizioni di erogazione — Điều kiện giải ngân

I fondi vengono erogati solo una volta che il **contratto di credito e l'ipoteca sono firmati e registrati** — elencate tutti i documenti giustificativi richiesti in anticipo per non farvi cogliere impreparati.

RED FLAG Le condizioni sono formulate in modo aperto, o consentono alla banca di rifiutare l'erogazione a propria esclusiva discrezione.

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

Annotate il numero di riferimento e la data di emissione, nonché la **finestra di validità** della lettera (spesso 30 giorni) — l'offerta, e il tasso indicato, possono decadere se non firmate in tempo.

RED FLAG Nessuna data di scadenza indicata, oppure l'offerta è già decaduta al momento previsto per la firma.

Documento SPECIMEN a scopo didattico — impaginazione semplificata ispirata a un'offerta di mutuo / comunicazione di approvazione del credito di una banca vietnamita, compilato con dati fittizi. Non è un documento ufficiale, non ha alcun valore legale e non riproduce alcun sigillo reale né alcuna identità visiva bancaria reale. Questo non costituisce una consulenza finanziaria o legale: fate sempre verificare qualsiasi offerta di mutuo direttamente presso la banca emittente e da un consulente abilitato prima di firmare.