



NGÂN HÀNG TMCP <SPECIMEN>BANK

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

⑦ Réf. n°: BTL-1804/2026/<SPX>

Hà Nội, ngày 08/01/2026

BẢNG TÍNH LÃI VAY MUA NHÀ (DỰ KIẾN)

Simulation bancaire indicative présentant un montant de prêt prévisionnel, un taux d'intérêt et des mensualités de remboursement pour l'achat d'un bien résidentiel — à titre purement informatif, ne constitue pas une offre de prêt

À (Emprunteur pressenti): Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

① Prêteur (banque)
Emprunteur
Bien financé

NGÂN HÀNG TMCP <SPECIMEN>BANK — CN Hà Nội
Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE (Pháp)
Căn hộ 1804, THE LAKE VIEW <specimen>, KĐT Tây Hồ Tây, Q. Tây Hồ, Hà Nội

② Ce tableau indicatif a été établi par la Banque à votre demande, sur la base du montant du prêt, du taux et du bien que vous avez évoqués avec votre chargé de clientèle, afin que vous puissiez visualiser un échéancier de remboursement mensuel prévisionnel avant de déposer une demande de crédit formelle dans le cadre d'un Contrat de vente.

- ③ Montant du prêt simulé 3.200.000.000 đ (≈ 70% giá trị căn hộ)
- ④ Taux d'intérêt 7,5%/năm cố định 24 tháng đầu; sau đó thả nổi = lãi suất tiết kiệm 12 tháng + biên độ 3,5%/năm
- ⑤ Durée du prêt 300 tháng (25 năm)
- ⑥ Mensualité (année 1) ≈ 30.667.000 đ/tháng (kỳ đầu) — giảm dần theo dư nợ gốc

KỠ	NGÀY TRẢ NỢ	DƯ NỢ GỐC ĐẦU KỠ (đ)	LÃI SUẤT/NĂM	GỐC + LÃI PHẢI TRẢ (đ)	DƯ NỢ GỐC CUỐI KỠ (đ)
1	15/04/2026	3.200.000.000	7,5% (tru dài)	30.667.000	3.189.333.000
2	15/05/2026	3.189.333.000	7,5% (tru dài)	30.600.000	3.178.666.000
...	...	...	...	...	...
24	15/03/2028	2.954.659.000	7,5% (tru dài)	29.134.000	2.944.000.000
25	15/04/2028	2.944.000.000	9,0% (thả nổi)	32.747.000	2.933.333.000
...	...	...	...	...	...
150	15/09/2038	1.610.617.000	9,0% (thả nổi)	22.747.000	1.599.950.000
300	15/03/2051	10.667.000	9,0% (thả nổi)	10.747.000	0

Bảng tính lãi vay nêu trên chỉ mang tính chất tham khảo, được lập trên cơ sở thông tin do Quý khách cung cấp tại thời điểm tư vấn; số tiền vay, lãi suất và lịch trả nợ thực tế sẽ chỉ được xác định chính thức trong Hợp đồng tín dụng, sau khi hồ sơ vay được thẩm định và phê duyệt. Bảng tính này không phải là cam kết cấp tín dụng của Ngân hàng. [...]

AU NOM ET POUR LE COMPTE DE LA BANQUE

Signature et cachet



Vérifier auprès de la banque émettrice · specimen

La *Bảng tính lãi vay* (simulation de prêt), point par point

Avant de vous engager auprès d'une banque, demandez une simulation de prêt : un tableau indicatif présentant le montant, le taux et la mensualité que vous pourriez attendre — y compris la façon dont la mensualité évolue une fois le taux promotionnel arrivé à échéance. Vérifiez sept points avant de considérer un chiffre comme définitif. Les repères ①–⑦ renvoient au fac-similé de la page précédente. Document specimen — données fictives.

① Parties — Bên cho vay / Bên vay

La **succursale bancaire** qui a établi la simulation et **vous-même**, en tant qu'emprunteur pressenti, devez tous deux être clairement identifiés — une simulation sans identité bancaire rattachée ne vaut rien.

RED FLAG Aucune succursale ni chargé de prêt nommé, ou votre nom ne correspond pas à celui de l'acheteur mentionné dans le Contrat de vente.

② Nature du document — Bảng tính minh họa, không phải cam kết

Une simulation de prêt est une **estimation de courtoisie**, et non une décision de crédit — elle n'a fait l'objet d'aucune analyse de risque ni évaluation, et ne crée aucune obligation de prêter pour la banque.

RED FLAG Le document est présenté, ou formulé, comme s'il s'agissait d'un accord ou d'un engagement ferme de prêter.

③ Montant du prêt simulé — Số tiền vay dự kiến

Généralement plafonné à **50–70 % du prix du bien** pour les acheteurs étrangers — comparez-le à votre apport personnel et à l'échéancier de paiement du Contrat de vente.

RED FLAG Montant très supérieur au plafond habituel de quotité de financement (loan-to-value) applicable aux acheteurs étrangers, ou supérieur à ce que vous pouvez réellement rembourser.

④ Taux d'intérêt — Lãi suất ưu đãi / lãi suất thả nổi

Vérifiez à la fois le **taux promotionnel** (fixe pendant les 12 à 24 premiers mois) et la **formule à taux variable** qui s'applique ensuite (taux d'épargne de référence + marge) — c'est elle qui détermine réellement votre coût à long terme.

RED FLAG Seul le taux promotionnel est indiqué, ou la marge variable et le taux de référence ne sont pas communiqués.

⑤ Durée du prêt — Thời hạn vay

Une durée plus longue réduit la mensualité mais multiplie le total des intérêts payés — les banques plafonnent également la durée en fonction de votre âge ou de la durée de propriété du bien pour les étrangers (50 ans).

RED FLAG La durée est indiquée sans plafond lié à l'âge ou à la durée de propriété, masquant un horizon de remboursement réel bien plus court.

⑥ Mensualité — Số tiền trả gốc + lãi hằng kỳ

Selon la méthode habituelle d'**amortissement à capital constant**, la mensualité est la plus élevée le premier mois et diminue chaque mois à mesure que le capital restant dû se réduit — l'échéancier sous le résumé le montre mois par mois, ainsi que le bond qu'elle effectue une fois le taux promotionnel arrivé à échéance.

RED FLAG Seul un chiffre mensuel 'moyen' unique est indiqué, sans échéancier montrant son évolution après la période promotionnelle.

⑦ Référence et validité — Số tham chiếu, ngày lập, hiệu lực

Notez le numéro de référence et la date — les taux indiqués ne sont indicatifs que pour un nombre limité de jours et doivent être reconfirmés une fois votre demande formelle déposée.

MAISON HANOI Absence de date ou de numéro de référence, empêchant de rattacher le taux indiqué à un jour précis ou de le faire reconfirmer ultérieurement.