

Số: /2016/QĐ-TGD

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**(V/v: Thẻ lệ Chương trình hỗ trợ khách hàng cá nhân vay mua bất động sản
tại các dự án Ecopark)**

TỔNG GIÁM ĐỐC

- Căn cứ Điều lệ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng;
- Căn cứ Quy chế điều hành của Tổng Giám đốc ban hành kèm theo Quyết định số 327/2005/QĐ-HĐQT ngày 30/08/2005 của Hội đồng Quản trị;
- Theo đề nghị của Giám Đốc Khối KHCN;

QUYẾT ĐỊNH:

- Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này là “Thẻ lệ Chương trình hỗ trợ Khách hàng cá nhân vay mua bất động sản tại các dự án Ecopark của chủ đầu tư Vihajico”.
- Điều 2.** Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc các Khối, Trung tâm, Trưởng các Phòng/Ban Hội sở, Giám đốc Vùng, Giám đốc Sở Giao dịch, Giám đốc Chi nhánh, Phòng Giao dịch và các cá nhân, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhân:

- HĐQT & BKS (để b/c);
- Như Điều 2
- Lưu VP.

TỔNG GIÁM ĐỐC


NGUYỄN ĐỨC VINH

THẺ LỆ CHƯƠNG TRÌNH HỖ TRỢ KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN VAY MUA BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC DỰ ÁN ECOPARK

(Ban hành kèm theo Quyết định số ngày / /2016 của Tổng Giám đốc

Điều 1. Mục đích, đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Mục đích.

- Gia tăng số lượng Khách hàng (KH), tăng trưởng dư nợ tín dụng và bán chéo các sản phẩm dành cho Khách hàng cá nhân (KHCN) của VPBank.
- Xây dựng, phát triển và củng cố mối quan hệ hợp tác giữa VPBank và Chủ đầu tư.

2. Đối tượng khách hàng.

- KH của Khối KHCN vay vốn để mua dự án Ecopark..

3. Phạm vi áp dụng:

- Toàn bộ các đơn vị kinh doanh (ĐVKD) thuộc khối KHCN trên toàn quốc.

Điều 2. Nội dung chương trình:

1. Mục đích vay:

- Cho vay thanh toán tiền mua BĐS cho CĐT / bên bán.
- Cho vay thanh toán công nợ với CĐT / bên bán, điều kiện:
 - + Thời gian nợ CĐT / bên bán không quá 09 tháng;
 - + Có xác nhận công nợ của CĐT/ Bên bán;
 - + Hợp đồng mua bán còn hiệu lực;
 - + Không tài trợ thanh toán phí / phạt chậm thanh toán.
- Cho vay hoàn vốn các lần thanh toán đối với KH có lần thanh toán gần nhất cho CĐT tối đa là 09 tháng tính đến ngày nộp hồ sơ lên CPC UW với LTV như sau:
 - + Dự án do VPbank tài trợ xây dựng: tối đa 85% giá trị hợp đồng.
 - + Dự án khác: tối đa 75% giá trị hợp đồng.

2. Số tiền vay tối đa:

- Đối với căn hộ chung cư: 5 tỷ đồng
- Đối với nhà phố/ Biệt thự / Penthouse: 10 tỷ đồng;
- Thẩm quyền các CGPD cấp C1 được phép phê duyệt qua phân luồng A1 tại CPC UW

3. Ân hạn gốc – Phương thức trả nợ:

- Tối thiểu 1 năm - Tối đa 25 năm.
- Ân hạn gốc trong 24 tháng, KH chỉ trả lãi, không phải trả gốc:
 - + Chỉ áp dụng với khoản vay có thời hạn vay tối thiểu 3 năm.
 - + DTI xác định theo thời gian vay của KH bao gồm cả thời gian ân hạn.
- Phương thức trả nợ: KH có thể chọn hình thức trả nợ niên kim đều / step-up / trả góp (lãi trả hàng tháng, gốc trả đều hàng tháng / quý / 6 tháng).
- Phương thức trả nợ linh hoạt (kỳ hạn và phương thức trả gốc, lãi) căn cứ theo từng chương trình bán hàng của CĐT.
- Nếu KH lựa chọn phương thức ân hạn gốc / CĐT hỗ trợ trả lãi thay: chỉ áp dụng hình thức trả góp.

Văn bản này chứa các thông tin là tài sản của VPBank; Nghiêm cấm sao chép, in ấn dưới bất cứ hình thức nào nếu không được sự cho phép của cấp có thẩm quyền VPBank

- Trong thời gian được hỗ trợ lãi suất bởi CĐT, chỉ áp dụng nghĩa vụ trả gốc vào công thức tính DTI của KH (không tính nghĩa vụ trả lãi). Nếu thời hạn vay của KH lớn hơn thời gian hỗ trợ lãi suất của CĐT, DTI sẽ căn cứ vào nghĩa vụ gốc và lãi cao nhất của của KH cho khoản vay đề xuất.

4. Tài sản bảo đảm (TSBĐ):

- TSBĐ là BĐS hình thành từ vốn vay thuộc các dự án trên (bao gồm có và chưa có giấy chủ quyền).
- TSBĐ là BĐS khác có giấy chủ quyền.
- Thủ tục hoàn thiện nhận TSBĐ: chỉ ký thế chấp song phương giữa hai bên (Khách hàng và ngân hàng) không cần công chứng.

5. Lãi suất cho vay: Áp dụng đến 30/06/2016.

STT	Lãi suất ưu đãi	Lãi suất sau ưu đãi	Thời hạn vay tối thiểu HĐTD	Phí trả nợ trước hạn
1	7,99%/năm cố định trong 06 tháng đầu tiên.	- LSTK 12 tháng + 4,5%/năm;	48 tháng	Năm 1: 3,5% x số tiền trả nợ trước hạn. Từ 2-3 năm: 3 % x số tiền trả nợ trước hạn. Từ 3- 4 năm: 2,5% x số tiền trả nợ trước hạn. - Sau 48 tháng: miễn phí trả nợ trước hạn
2	8,99%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên.	- LSTK 12 tháng + 4,5%/năm;		
3	Khách hàng tham gia các chương trình ưu đãi lãi suất đang có hiệu lực / lãi suất thông thường của VPB tại thời điểm giải ngân.	Theo chương trình / qui định.	Theo chương trình / qui định.	Theo chương trình / qui định.

- Lưu ý: Các ưu đãi lãi suất trên áp dụng cho các khế ước nhận nợ (KUNN) được giải ngân trong thời gian hiệu lực của chương trình liên kết này / chương trình ưu đãi lãi suất cho KHCN (căn cứ vào thời điểm giải ngân lần đầu tiên). Ngoài thời gian hiệu lực này, các KUNN tiếp theo áp dụng theo lãi suất vay thông thường của VPBank.

6. Ưu đãi đặc biệt khác cho KH mua dự án Ecopark khi vay vốn tại VPBank:

- Phê duyệt hạn mức 50 triệu đồng thẻ tín dụng Mastercard Step-up (không TSBĐ) và miễn phí thường niên năm đầu tiên.
- Vinh danh thành viên Gold Club (KH ưu tiên) của VPB nếu KH vay từ 2 tỷ đồng trở lên, với các ưu đãi sau:
 - + Tặng thẻ Gold Club Debit Master card (miễn tất các loại phí, chuyển tiền, rút tiền tại tất cả các máy ATM tại Việt Nam).
 - + Tặng thẻ tín dụng Platinum Vietnam Airlines hạn mức 50 triệu đồng, miễn phí thường niên năm đầu.
 - + Quà tặng sinh nhật hàng năm (theo chính sách của VPB Gold Club từng thời kỳ).
 - + Đặc quyền Private RM phục vụ riêng.
 - + Cộng thêm 0,15%/ năm lãi suất tiền gửi có kỳ hạn (số tiền từ 5 tỷ trở lên) so với KH thông thường.

- Đặc quyền dành cho KH nữ hoặc vợ của KH: phê duyệt hạn mức thẻ Lady Credit Card với hạn mức 50 triệu đồng và miễn phí thường niên năm đầu tiên.
- Lưu ý:
 - + Ưu đãi nêu trên áp dụng cho tất cả các KH vay mua BĐS tại các dự án của CĐT Vihajico và hồ sơ đã được giải ngân.
 - + KH phải nộp hồ sơ đăng ký hưởng ưu đãi tặng kèm ngay tại thời điểm nộp hồ sơ vay vốn hoặc chậm nhất là sau 30 ngày kể từ ngày hồ sơ vay vốn được phê duyệt (căn cứ theo thời gian chuyển hồ sơ lên hệ thống F1).
 - + Các hạn mức thẻ tín dụng nêu trên được phê duyệt tự động, không tính vào DTI khoản vay mua BĐS của KH.
 - + Hồ sơ là Đơn Đề nghị vay, chuyên gia phê duyệt sẽ duyệt tự động không cần kiểm tra các điều kiện nào (bao gồm nhưng không giới hạn CIC, gọi điện, thực địa ...).

7. Tỷ lệ cho vay tối đa/ giá trị BĐS theo Hợp đồng mua bán (HĐMB):

- Dự án VPBank tài trợ xây dựng: Tối đa 85% theo giá trị hợp đồng (vốn tự có tối thiểu của KH là 15%) áp dụng đối với trường hợp TSBD hình thành từ vốn vay.
- Dự án khác: Tối đa 75% theo giá trị hợp đồng (vốn tự có tối thiểu của KH là 25%) áp dụng đối với trường hợp TSBD hình thành từ vốn vay.
- Tối đa 100% theo giá trị hợp đồng nếu bổ sung thêm TSBD là bất động sản có GCQ khác (LTV tương ứng với từng loại TSBD theo quy định của VPBank).
- Giá trị TSBD được xác định bao gồm giá bán BĐS + VAT + phí bảo trì (phần phí bảo trì có thể linh hoạt theo lựa chọn của KH và phải ghi rõ trên Giấy đề nghị vay vốn).
- Đồng ý tài trợ tất cả các phương án chào bán, thay đổi tiến độ thanh toán của CĐT, đảm bảo KH phải đáp ứng điều kiện vốn tự có tối thiểu đi trước hoặc đi cùng vốn vay.
- Nếu chỉ lấy TSBD là BĐS hình thành từ vốn vay: Chấp nhận giải ngân song song đối ứng (với tỷ lệ bằng với tỷ lệ LTV của khoản vay) khi KH đã nộp tối thiểu là 15% giá trị TSBD.

8. Định giá TSBD

- Căn cứ trên giá trị mua bán, chuyển nhượng BĐS trong HĐMB / HĐDC / HĐ góp vốn đầu tư / phiếu báo giá / chứng từ mua bán... giữa CĐT và KH làm cơ sở xác định giá trị TSBD để xét duyệt và cấp tín dụng, không cần thông qua Phòng định giá Prosland.
- Định kỳ 6 tháng, Prosland định giá lại theo quy định hiện hành của VPBank.

9. Cho vay linh hoạt:

- ĐVKD chịu trách nhiệm thẩm định thực tế và thu thập đầy đủ hồ sơ / chứng từ chứng minh nguồn thu nhập của KH. Hồ sơ nộp lên CPC sẽ theo hình thức Bảng kê thu nhập của KH (theo mẫu của VPBank) với các khoản vay:

Hạn mức tối đa / Khách hàng	Số khoản vay tối đa / Khách hàng	Loại TSBD
3,5 tỷ đồng	2	Căn hộ
8 tỷ đồng	2	Biệt thự / Penthouse / Nhà phố

- Lưu ý: Đối với hồ sơ chứng minh thu nhập theo bảng kê thu nhập của KH, CPC UW chỉ gọi điện thoại để thẩm định nhân thân khách hàng, không gọi điện thoại để thẩm định nguồn thu, mục đích vay và không thẩm định thực địa. Đơn vị kinh doanh vẫn phải thu thập hồ sơ để chứng minh thu nhập.

10. Mua bảo hiểm căn hộ.

Văn bản này chứa các thông tin là tài sản của VPBank; Nghiêm cấm sao chép, in ấn dưới bất cứ hình thức nào nếu không được sự cho phép của cấp có thẩm quyền VPBank

- Trường hợp KH chưa được bàn giao căn hộ: không yêu cầu mua bảo hiểm cho từng căn hộ thế chấp.
- Trường hợp KH đã nhận bàn giao căn hộ: KH mua bảo hiểm cho căn hộ thế chấp theo quy định của VPBank.

11. Quy định về thẩm định và xét duyệt cho vay.

- VPBank sẽ ra thông báo hồ sơ có đủ điều kiện / không đủ điều kiện vay vốn tối đa 2 ngày làm việc kể từ ngày VPBank nhận đầy đủ hồ sơ vay của KH.
- VPBank thực hiện thẩm định mục đích vay vốn và xét duyệt hồ sơ phương án vay vốn cho KH vay vốn căn cứ trên Chứng từ mua bán / HĐDC / HĐGVĐT / HĐMB hoặc Bảng báo giá giữa KH và CĐT.
- Cho vay hoàn vốn đối với KH mua BĐS qua bên thứ 3 sẽ căn cứ vào chứng từ thanh toán gần nhất của người bán cho CĐT.
- Trường hợp TSBĐ hình thành từ vốn vay, Thông báo tín dụng / nghị quyết phê duyệt phải có điều kiện VPBank chỉ giải ngân khi KH bổ sung HĐMB / Chứng từ mua bán khác được VPB chấp thuận tại từng thời kỳ với CĐT, đồng thời các HĐ này phải hợp lệ, trên cơ sở mẫu biểu đã được chốt giữa khối KHCN và chủ đầu tư, up trên hệ thống e-office.
- Thông báo tín dụng / nghị quyết phê duyệt có điều kiện có hiệu lực tối đa 6 tháng.

12. Điều kiện giải ngân:

- VPB chỉ giải ngân khi KH đã đóng đủ phần vốn tự có tối thiểu. Vốn tự có tối thiểu phải được KH thanh toán trước hoặc cùng với thời điểm giải ngân vốn vay.
- Giấy tờ chứng minh vốn tự có bao gồm: phiếu thu / UNC trong trường hợp KH giao dịch chuyển khoản qua NH khác / sổ phụ tài khoản thanh toán sao kê từ thời điểm KH thanh toán đến thời điểm giải ngân / Xác nhận của chủ đầu tư hoặc sàn giao dịch BĐS về việc khách hàng đã thanh toán có một số của công ty (không quan tâm đến chức danh của đối tượng đại diện công ty ký kết văn bản này)
- Giải ngân chuyển khoản 100% thanh toán cho CĐT, Sàn giao dịch BĐS, bên thứ 3.
- Nếu giải ngân chuyển khoản trực tiếp cho CĐT thì các lần giải ngân sau không yêu cầu phiếu thu / xác nhận thanh toán của lần giải ngân trước.
- Trường hợp giải ngân song song: KH phải đóng phần vốn tự có tối thiểu 15% giá trị HĐMB / Chứng từ mua bán khác được VPB chấp thuận tại từng thời kỳ, VPB sẽ giải ngân song song cùng KH các đợt tiếp theo theo tỷ lệ vay vốn (LTV).
- Giải ngân khi Khách hàng và ngân hàng ký HĐTC song phương giữa hai bên (không cần ký công chứng HĐTC).

13. Mẫu biểu áp dụng.

- Văn bản đề nghị xác nhận phong tỏa theo quy định của VPB đã được CĐT chấp thuận và khối Pháp chế thông qua, Khối KHCN chuyển lên hệ thống e-office.
- Mẫu biểu hợp đồng theo quy định của VPB tại từng thời kỳ
- Ủy quyền cho Phòng liên kết các nhà đầu tư nhỏ/sàn giao dịch (email: khcن_phattriendotac@vpbank.com.vn):
 - + Xác nhận mẫu biểu, xác nhận thay đổi, chỉnh sửa và chuyển các mẫu biểu của CĐT lên hệ thống eOffice để vận hành, xử lý các hồ sơ của CĐT Vihajico (bao gồm mẫu biểu HĐLK, Văn bản thỏa thuận ba bên, văn bản xác nhận, văn bản xác nhận công nợ của CĐT, Đề nghị thanh toán / thanh toán nhanh, Hiệu lực hợp đồng...).
 - + Xác nhận, hướng dẫn vận hành các quy trình bán hàng, quy trình hoàn thiện thủ tục TSBĐ theo yêu cầu của CĐT theo từng thời kỳ.

- + Xác nhận, hướng dẫn các Chương trình hỗ trợ lãi suất / Chương trình bán hàng ưu đãi của CĐT cho KHCN vay vốn tại VPB trong quá trình thẩm định, phê duyệt, soạn thảo và giải ngân.
- + Xác nhận các công ty con, công ty thành viên trực thuộc CĐT Vihajico.
- + Xác nhận và phê duyệt các vướng mắc, thay đổi về chính sách và chứng từ của các KH đã vay vốn tại các dự án của CĐT Vihajico theo các QĐ sản phẩm trước đây được áp dụng theo QĐ này.
- + Xác nhận cho KH đã được phê duyệt theo chính sách cũ được tham gia chính sách hiện hành.
- Ủy quyền cho Giám đốc chi nhánh/ Giám đốc trung tâm được quyền miễn phí phạt trả nợ trước hạn cho KH trong vòng 10 ngày trước khi đạt thời gian vay tối thiểu.

14. Cơ chế điều chuyển vốn nội bộ của VPBank

- Trong thời gian ưu đãi:
 - + Tại chi nhánh: $Ls_{BV} = Ls_{CV} - 1.5\%$
 - + Tại book Retail HO: $Ls_{BV} = Ls_{BV}$ thông thường – Ls_{BV} ở chi nhánh
- Sau thời gian ưu đãi: Áp dụng cơ chế DCV thông thường

15. Hoa hồng:

+ Chi trả hoa hồng 0,2% x giá trị khoản vay được phê duyệt, chi trả cho đầu mỗi Phòng tài chính của Chủ đầu tư.

+ Quy trình chi trả hoa hồng theo các quy định hiện hành của VPBank.

16. Mã Chương trình & hạch toán

- Đối với các khoản giải ngân theo chương trình này, bộ phận hạch toán giải ngân có trách nhiệm khai báo vào trường CHUONG_TRINH_SP trên hệ thống T24 nội dung tên dự án cụ thể.

Điều 4. Điều khoản thi hành.

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký và có hiệu lực đến hết ngày 30.6.2016 và thay thế cho quyết định số 779/2015/QĐ - TGD. Các vấn đề chưa được quy định cụ thể trong quy định này sẽ thực hiện theo Chương trình sản phẩm vay nhà đất theo Quyết định số 107/2014/QĐ-TGD ngày 27/11/2014 và các văn bản bổ sung/ sửa đổi/ thay thế (nếu có).
2. Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc các Khối, Trung tâm, Trưởng các Phòng/Ban Hội sở; Giám đốc Vùng, Giám đốc Sở Giao dịch, Giám đốc Chi nhánh, Phòng Giao dịch và các cá nhân, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN ĐỨC VINH

VĂN BẢN LIÊN QUAN

Văn bản nội bộ:

STT	Tên văn bản	Số văn bản	Ngày ban hành
1.	Quy trình xét duyệt tập trung.	5215/2011/QĐ-TGD	22/10/2011
2.	QĐ phê duyệt tín dụng tại VPBank.	728/2013/QĐi-HĐQT	18/11/2013
3.	QĐ chương trình SP vay nhà đất.	107/2014/QĐ-TGD	27/11/2014
4.	QĐ ban hành các tiêu chí nhận TSBĐ là BDS, động sản và tỷ lệ cho vay tối đa trên giá trị TSBĐ Khối KHCN	4503/2014/QĐ-TGD	28/10/2014

TỪ KHÓA (Cập nhật trên Hệ thống VPBeOffice để phục vụ tra cứu)

Ecopark, nhà dự án, **Vihajico**

HÌNH THỨC TRUYỀN THÔNG/ĐÀO TẠO

Q&A	Email (Hình ảnh/nội dung minh họa)	Đào tạo tập trung	Khác
x	x	x	