

## 4 điều cần nắm rõ khi thế chấp tài sản

Việc **thế chấp để mua tài sản** không còn là vấn đề lớn đối với người đi thế chấp nếu như họ tìm được giải pháp cho mình trong việc xác định được kế hoạch trả nợ của mình trước khi tham gia vay. Tuy nhiên, **thế chấp tài sản** để bảo đảm cho khoản vay thường ẩn chứa nhiều rủi ro mà không phải ai cũng biết được. Dưới đây là bài viết phân tích **4 điều cần nắm rõ khi thế chấp tài sản**:

### 1. Xác định mục đích vay của mình là gì?

Đối với các khoản vay **thế chấp tài sản** thì người vay thường vay để tiêu dùng, mua một **bất động sản** khác, mua xe. Việc xác định được khoản vay nhằm mục đích gì sẽ giúp bên vay lên kế hoạch chi tiết để thực hiện việc trả nợ của mình. Các cá nhân thường vay với mục tiêu mua bất động sản cần phải chắc chắn trong việc giá của bất động sản mình mua sẽ tăng lên trong tương lai. Như vậy, mục đích vay ban đầu mới được thỏa mãn. Nếu giá bất động sản không tăng thì người vay không những phải ôm khoản nợ thế chấp mà còn phải chịu lỗ do **đầu tư vào bất động sản** sai địa điểm.

### 2. Đọc kỹ hợp đồng vay

Đây là điều mà bất cứ bên nào cũng biết khi giao kết bất cứ loại hợp đồng nào nhưng không phải ai cũng tuân theo. Thông thường, người đi vay có tâm lý là trước sau gì cũng phải vay nên thôi cứ đọc sơ và ký đại, trả nợ đúng hạn là được miễn là có tiền ngay. Mà họ quên mất rằng đối tượng mà họ dùng để thế chấp được pháp luật cho phép sử dụng cho nhiều khoản vay khác nhau chỉ cần **giá trị thế chấp** của nó đủ với tất cả những số tiền mà bên vay đã dùng để thế chấp. Dẫn đến nhiều trường hợp vô tình chịu rủi ro pháp lý với câu chữ sau: “tài sản này được đảm bảo nhưng không giới hạn đảm bảo cho các nghĩa vụ nêu tại khoản 1 điều 1...”. Điều này đồng nghĩa với việc nếu ví dụ giá trị tài sản là thửa đất trị giá 01 tỷ đồng mà số tiền vay để thế chấp chỉ là 100 triệu đồng. Nếu đã hết hạn mà người vay không trả đủ số nợ trên thì miếng đất đó có thể bị ngân hàng phát mãi để trả tiền.

Đối với bản thân ngân hàng, khi cho vay thì đôi khi cũng tự làm khó mình. Ví dụ: Nếu bên vay sử dụng cho một bên thứ ba để thế chấp tài sản. Nếu không có các điều khoản dẫn chiếu rõ ràng như: tài sản dùng để thế chấp sẽ được sử dụng như thế nào, nếu bên thế chấp không có khả năng thanh toán thì tài sản của bên thứ ba này được xử lý ra sao.

### 3. Thời gian hưởng lãi suất ưu đãi, thời hạn giải ngân

Bên cạnh việc lưu ý về thời gian trả lãi, cũng cần lưu ý đến khoản lãi suất được ưu đãi trong quá trình **vay thế chấp ngân hàng**.

Một vấn đề quan trọng không kém với việc lựa chọn ngân hàng để vay đó là thời gian hưởng lãi suất ưu đãi. Thời gian hưởng lãi suất ưu đãi ở mỗi chương trình có thể sẽ kéo dài trong một khoảng

thời gian nhất định nào đó mà thôi. Khách hàng tránh tình trạng tự ngộ nhận mức lãi suất ưu đãi hoặc không đọc kỹ ví dụ:

Cụ thể, nhiều người chỉ hào hứng với thông tin vay gói mua nhà ưu đãi 30.000 tỷ với lãi suất 5%/năm mà không để ý lãi suất đó chỉ có thời hạn đến hết năm đó mà thôi. Sau năm đó, lãi suất sẽ quay về với mức 10%/năm. Như vậy, khách hàng sẽ cảm thấy hụt hẫng và xáo trộn trong kế hoạch trả nợ của mình.

#### 4. Giá trị tài sản được giải ngân

Một trong những vấn đề mà bên đi vay cần quan tâm đó là giá trị tài sản được giải ngân. Thông thường với các ngân hàng, nếu bạn có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì số tiền được giải ngân thường là 80% giá trị của mảnh đất hoặc căn nhà đó.

Đối với các thế chấp liên quan đến xe máy và đồ dùng khác thì mức giải ngân hàng sẽ giao động từ 75 % trở xuống. Việc giá trị giải ngân cao sẽ giúp cho khách hàng nhận được nhiều nguồn vốn **đầu tư**.

Trên đây là bài viết về **4 lưu ý khi thế chấp tài sản** vay mà bạn cần hiểu rõ. Nắm vững những quy định trên sẽ giúp cho khách hàng dễ dàng trong việc quản lý số tiền vay của mình đảm bảo việc sử dụng đúng mục đích vay để sinh lợi. Để hạn chế rủi ro khi tiến hành vay thế chấp hoặc trong những trường hợp cần vay những khoản vay lớn. Quý khách nên tham khảo ý kiến tư vấn của các luật sư để quá trình vay được diễn ra thuận lợi, các rủi ro pháp lý cũng sẽ được hạn chế một cách tối đa nhất.

Nếu đang gặp khó khăn trong việc tìm kiếm dịch vụ tư vấn liên quan đến **thủ tục thế chấp tài sản**. Vui lòng liên hệ với chúng tôi: P & Các Cộng Sự là một **công ty tư vấn chuyên nghiệp** được thành lập tại Việt Nam và hiện có gần 100 thành viên đang làm việc tại ba văn phòng Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng. P & Các Cộng Sự cũng được đánh giá là một trong những **công ty tư vấn chuyên về pháp luật** kinh doanh hàng đầu tại Việt Nam mà có các lĩnh vực hành nghề đứng đầu trên thị trường pháp lý như **Lao động và Việc làm, Thuế, Mua bán và Sáp nhập, Tranh tụng**. Chúng tôi tự tin mang đến cho khách hàng một dịch vụ pháp lý tối ưu và hiệu quả.