

## ***Bàun döôùi giàu laø gì?***

Bàun döôùi giàu laø khi cô quan cho vay chaáp nhaän vieäc traû döùt nôi mua nhaø vôùi moät giàu thaáp hôn ñeå traunh vieäc tòch thu ñeå bàun ñeåu giàu hoaëc khai phaù saün coù theå xaùy ra. Trong khi taøi saün hieän ñang ñöôïc mua, caàn phaù coù söï chaáp thuaän cuûa cô quan cho vay veà hôïp ñoàng vaø caùc ñieàu khoaûn vì hoï phaù chaáp thuaän cho traû döùt nôi vôùi moät giàu thaáp hôn. Thí dui: Chuû nhaø, hieän ñang phaù ñoái phò vôùi vieäc saép bò tòch thu, hieän ñang coù moùn nôi mua nhaø laàn ñeå laø \$300,000. Ngöôøi mua ñeå nghò mua vôùi giàu \$220,000, laø soá tieàn ñöôïc chaáp nhaän ñeå traû döùt khoaûn vay. Ñieàu naøy ñöôïc goïi laø BAÛN DÖÖÙI GIAÛU.

Toát hôn laø bàun döôùi giàu khi taøi saün hieän ñang trong giai ñoain saép bò tòch thu vì ngaân haøng khoâng muoán laøm vieäc kieám keá khoâng caàn thieát vaø theâm caùc khoaûn vay vaø soá saùch cuûa hoï.

## ***Ñieàu gì xaùy ra cho möùc xeáp haïng veà tín dũng cuûa ngöôøi bàun khi hoï cho pheùp ngöôøi ñeåu tö bàun döôùi giàu taøi saün cuûa hoï?***

Thöôøng thì trên bàuo caùo tín dũng cuûa hoï coù ghi laø "paid" (ñeå thanh toaùn) cho khoaûn vay cuûa hoï; tuy nhieän seõ coù moät ghi chuù laø "ñeå thanh toaùn vôùi giàu thaáp hôn nôi luùc ñeåu" hoaëc moät ñieàu gì ñoù trên caùc haøng ghi chuù naøy. Vieäc bàun döôùi giàu coù löï cho chuû nhaø hôn laø bò ghi tòch thu trên bàuo caùo tín dũng cuûa hoï.

## ***Chuû nhaø coù theå ñöôïc löïi nhuaän khi bàun döôùi giàu hay khoâng?***

Ngöôøi bàun khoâng theå ñöôïc löïi nhuaän (veà tieàn baïc) trong giai ñoain bàun döôùi giàu tröôùc khi bò tòch thu.

## ***Vieäc phaù saün coù aùnh höôùng gì ñeán khaù naêng bàun döôùi giàu?***

Ñeå soá caùc cô quan cho vay nôi khoâng xeùt ñeán vieäc bàun döôùi giàu neåu chuû nhaø ñeå khai phaù saün vì vieäc thöông löôïng bàun döôùi giàu ñeå traû döùt ñöôïc coi nhö moät haønh ñoäng ñeå nôi. Caùc haønh ñoäng ñeå nôi bò nghieâm caám khi ñeå khai phaù saün.

## ***Quyù vò coù theå baét ñeåu tieán trìn bàun döôùi giàu tröôùc khi bò tòch thu treã töü möùc naøo?***

Coá gaéng chöøa moät khoaûng thöøi gian ít nhaát laø 90 ngaøy tröôùc khi vieäc bàun döôùi giàu trong giai ñoain tröôùc khi bò tòch thu, ñöôïc cô quan cho vay chaáp thuaän.

|  |                                 |                  |
|--|---------------------------------|------------------|
| <b>*\$300,000 (Khoaùn vay)<br/>baùn döôùi giàu</b> | <b>\$220,000 (Ñeà nghò mua)</b> | <b>=\$80,000</b> |
|--|---------------------------------|------------------|

\*Luoân luôn lieân laïc vôi keá toàùn vieân ñeã bieát caùc traùch nhieäm coù theå coù veà theá