

# QUAN NIỆM VỀ TÀI SẢN BẢO ĐẢM LÀ BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

MAI LAN PHƯƠNG\*

*Bất động sản hình thành trong tương lai là một loại tài sản mới xuất hiện trong những năm gần đây, giúp các nhà đầu tư có thể tiếp cận và sở hữu ở mức giá hợp lý với hy vọng mang lại giá trị cao về mặt kinh tế. Đây cũng chính là tài sản giúp các cá nhân, tổ chức sử dụng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ khi vay vốn tại các tổ chức tín dụng. Bài viết tập trung bàn luận về khái niệm tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai.*

*Từ khóa: Tài sản bảo đảm; bất động sản; bất động sản; hình thành trong tương lai; quan niệm. Future-formed real estate is a newly emerging type of asset in recent years, allowing investors to access and acquire properties at reasonable prices with the expectation of generating high economic value. This type of asset also serves as collateral for individuals and organizations to secure loan repayment obligations when borrowing from credit institutions. This article focuses on discussing the concept of secured assets as future-formed real estate.*

*Keywords: Secured assets; real estate; future-formed real estate; concept.*

NGÀY NHẬN: 11/11/2024

NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 21/12/2024

NGÀY DUYỆT: 14/02/2025

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.349.2025.1096>

## 1. Đặt vấn đề

Tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai là một công cụ giúp cho các cá nhân, tổ chức hiện thức hóa trong việc gia tăng lợi nhuận khi bất động sản chưa hiện hữu hoặc đã hình thành nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu; đồng thời, giúp cho các tổ chức tín dụng (bên nhận bảo đảm) có lượng khách hàng ổn định trong giai đoạn phát triển nền kinh tế thị trường.

## 2. Bất động sản hình thành trong tương lai

Khái niệm “bất động sản” và “bất động sản hình thành trong tương lai” chủ yếu được nghiên cứu và áp dụng trong lĩnh vực

pháp lý. Pháp luật các quốc gia trên thế giới đều có quy định rõ ràng và khác biệt trong việc điều chỉnh hành vi mua lại, sở hữu, định đoạt, đăng ký tài sản là bất động sản hay động sản<sup>1</sup>. Do đó, khi tìm hiểu về khái niệm bất động sản cho thấy, sự gắn liền của bất động sản với các bộ luật và hệ thống pháp lý trên toàn cầu. Tuy nhiên, xét một cách toàn diện, bất động sản không chỉ là khái niệm pháp lý mà còn là một phạm trù mang tính đa chiều được nghiên cứu sâu rộng trong các lĩnh vực kinh tế - xã hội.

\* ThS, Trường Đại học Công thương TP. Hồ Chí Minh

Dưới góc độ ngôn ngữ, theo Từ điển tiếng Việt, bất động sản là “tài sản không chuyển dời được như ruộng đất, nhà cửa..., phân biệt với động sản”<sup>2</sup>. Trong tiếng Anh, bất động sản là “immovable property”, là từ dùng để chỉ các loại tài sản như đất đai, nhà cửa<sup>3</sup>. Từ này của tiếng Anh xuất phát từ tiếng Latin sử dụng trong luật La Mã, là “res immobiles”, chỉ những tài sản không thể di chuyển được. Trong đó, “res” có nghĩa là vật hoặc đồ vật, còn “immobiles” có nghĩa là bất động<sup>4</sup>.

Khái niệm bất động sản mang ý nghĩa đơn giản, thể hiện đặc trưng cố hữu về sự bất di bất dịch. Bất động sản tồn tại trong trạng thái tĩnh tại, không thể tách rời khỏi vị trí địa lý xác định. Do đó, loại tài sản này chủ yếu bao gồm đất đai, nhà cửa, cũng như bất kỳ công trình kiến trúc hoặc tài nguyên thiên nhiên nào khác gắn liền vĩnh viễn với đất, như: cây cối, vùng nước, khoáng sản hay tài sản cố định<sup>5</sup>.

Dưới góc độ kinh tế, bất động sản là một ngành nghề, nắm giữ vị trí trọng yếu, góp phần thúc đẩy sự phát triển toàn diện. Thực tế cho thấy, phần lớn hoạt động của con người đều diễn ra trên hoặc trong các công trình bất động sản. Không chỉ là nơi cư trú, đất đai và nhà cửa còn là tài sản giá trị, là hình thức tiết kiệm chủ yếu của đa số cá nhân và gia đình trên toàn cầu. Bên cạnh đó, bất động sản thương mại cũng đóng vai trò quan trọng trong việc tạo công ăn việc làm và thúc đẩy hoạt động kinh tế... Bất động sản là một ngành kinh tế rộng bao gồm phần lõi là quá trình xây dựng và phát triển bất động sản, gồm phát triển quỹ đất, xây dựng, vận hành, cải tạo, nâng cấp và tái phát triển<sup>6</sup>. Việc vận hành các hoạt động này tạo nên một thị trường bất động sản - một bộ phận cấu thành quan trọng của nền kinh tế thị trường. Thị trường bất động sản, hiểu một

cách khái quát nhất, là “tổng thể các hoạt động về đầu tư và kinh doanh bất động sản, gồm đầu tư, giao dịch cùng các dịch vụ hỗ trợ như môi giới, định giá, tư vấn,... giữa các chủ thể có liên quan”<sup>7</sup>.

Dưới góc độ xã hội, bất động sản thường bị giới hạn trong phạm vi đất đai, công trình nhà ở và quyền lợi pháp lý gắn liền. Tuy nhiên, vai trò của bất động sản vượt xa giới hạn đó, góp phần cung ứng nơi cư trú cho cộng đồng. Quyền sở hữu bất động sản mang ý nghĩa to lớn về mặt xã hội, minh chứng cho sức mạnh kinh tế và địa vị xã hội của cá nhân hay gia đình. Trong nhiều cộng đồng, quyền sở hữu đất đai còn gắn liền với quyền lợi và nghĩa vụ công dân. Người sở hữu đất đai thường được trao quyền tham gia vào các quyết định cộng đồng, qua đó ảnh hưởng đến các vấn đề chính trị và xã hội tại địa phương.

Ngoài ra, bất động sản đóng vai trò trọng yếu, tác động trực tiếp đến đời sống, quyền lợi và nghĩa vụ của mỗi cá nhân. Quyền sở hữu và sự phát triển của thị trường bất động sản ảnh hưởng sâu sắc đến nhiều khía cạnh của xã hội, bao gồm chất lượng nhà ở, sự ổn định xã hội và việc hoạch định, quản lý đô thị.

Dưới góc độ pháp lý, bất động sản được hiểu theo nhiều cách khác nhau. Hiện nay, hầu hết quốc gia đều thống nhất quy định bất động sản dựa trên các tiêu chí: đặc tính vật lý, tự nhiên; mục đích sử dụng hay công năng và quyền đối với bất động sản.

Tương tự như thuật ngữ bất động sản, bất động sản hình thành trong tương lai chỉ được dùng phổ biến trong lĩnh vực pháp lý. Việc đưa ra cách hiểu thuật ngữ này dưới góc độ ngôn ngữ chỉ giúp làm rõ thuật ngữ này theo hướng dễ hiểu và dễ tiếp cận hơn.

Trong lĩnh vực bất động sản, khái niệm “bất động sản hình thành trong tương lai” là một thuật ngữ phức tạp. Mỗi từ trong cụm

từ này đều mang ý nghĩa độc lập, song khi kết hợp lại, chúng tạo nên một khái niệm đa chiều và đặc biệt. Theo đó, bất động sản là thuật ngữ dùng để chỉ các tài sản không thể di dời được, bao gồm đất đai và những tài sản gắn liền với đất như nhà cửa, công trình xây dựng. Hình thành là thành hình và bắt đầu tồn tại như một thực thể<sup>8</sup>. Tương lai là thời gian về sau này dùng để phân biệt với quá khứ và hiện tại<sup>9</sup>.

Kết hợp lại, thuật ngữ “bất động sản hình thành trong tương lai” chuyên dùng để chỉ những dự án bất động sản đang trong giai đoạn thi công hoặc quy hoạch, chưa hoàn thiện tại thời điểm hiện tại. Tuy vậy, các dự án này dự kiến sẽ được hoàn thành và sẵn sàng sử dụng trong tương lai.

Khái niệm này tập trung vào việc xác định các loại bất động sản chưa tồn tại về mặt vật lý, không đề cập đến khía cạnh pháp lý liên quan đến chúng. Khái niệm “bất động sản hình thành trong tương lai” là một sản phẩm xuất hiện trong những năm gần đây, tạo điều kiện cho các cá nhân, tổ chức đầu tư vào những dự án bất động sản đang trong quá trình xây dựng nhưng đã được phê duyệt, sở hữu kế hoạch phát triển rõ ràng và tiềm năng tăng trưởng đáng kể. Với “bất động sản hình thành trong tương lai”, người mua có cơ hội sở hữu tài sản giá trị với mức giá ưu đãi hơn so với khi dự án hoàn thiện, đồng thời nhà đầu tư có thể huy động vốn hiệu quả từ giai đoạn đầu, góp phần đẩy nhanh tiến độ dự án. Đây chính là phương thức tối ưu hóa lợi nhuận và tận dụng sự bứt phá của thị trường bất động sản đang trên đà phát triển.

Trong khoa học pháp lý quốc tế, khái niệm “bất động sản hình thành trong tương lai” được diễn đạt và tiếp cận đa dạng, nhiều góc độ nhưng đến nay chưa có một định nghĩa chung thống nhất cho loại tài sản đặc biệt này. Điều này thể hiện rõ nét qua sự

khác biệt trong quan niệm về bất động sản hình thành trong tương lai giữa các quốc gia trên thế giới.

Tại Pháp, mua bán bất động sản hình thành trong tương lai được gọi *La vente en l'état futur d'achèvement* (Véfa), là việc mua một bất động sản thường là căn hộ hoặc một ngôi nhà mới chưa hình thành hoặc chưa hoàn thiện từ nhà phát triển/người bán bất động sản. Kể cả khi chưa xây dựng nền móng, các nhà phát triển/người bán bất động sản đã bắt đầu tìm kiếm người mua và nhà đầu tư muốn tận dụng các khoản chiết khấu sớm và người mua chỉ cần một khoản đặt cọc nhỏ. Người mua lựa chọn tài sản của mình trên cơ sở các sơ đồ, tài liệu mô tả và đồ họa do nhà phát triển/người bán cung cấp<sup>10</sup>.

Tại Australia không đưa ra định nghĩa về “bất động sản hình thành trong tương lai” mà đề cập đến các quy định bảo vệ quyền lợi của người mua như điều khoản về thời hạn hoàn thành dự án bất động sản trong tương lai (Sunset clause), quyền hủy bỏ hợp đồng (Cooling-off Periods) và các quy định khác liên quan đến giao dịch mua bất động sản. Theo đó, mua bán bất động sản hình thành trong tương lai (Off the Plan Property) được hiểu là việc nhà phát triển/chủ đầu tư bất động sản bán lô đất trong sơ đồ phân lô trước khi sơ đồ đó được đăng ký bởi Cơ quan đăng ký quyền sở hữu nhà ở, nhà đất và bất động sản đa tầng (Strata properties) (chẳng hạn, như: căn hộ, nhà liền kề hoặc căn hộ cao tầng) chưa được xây dựng hoặc đang được xây dựng<sup>11</sup>.

Hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai là những thỏa thuận trong đó nhà phát triển/chủ đầu tư hứa sẽ giao một lô đất, một căn nhà và lô đất hoặc một căn hộ chung cư cho người mua với mức giá đã thỏa thuận vào một thời điểm trong tương lai với điều kiện là nhà phát

triển/chủ đầu tư phải có được tất cả sự chấp thuận cần thiết từ các cơ quan hữu quan và đáp ứng mọi điều kiện cần thiết để hoàn thiện việc xây dựng<sup>12</sup>.

Trong Từ điển tiếng Việt, không tồn tại cụm từ “bất động sản hình thành trong tương lai” mà nó là các từ ghép “bất động sản” là tài sản không chuyển dời đi được như ruộng đất, nhà cửa, phân biệt với động sản; “hình thành” là nảy sinh, bắt đầu, tồn tại như một thực thể, “tương lai” thời gian sẽ đến về sau.

Theo khía cạnh vật chất, bất động sản chưa hình thành được xem là công trình chưa được xây dựng hoặc đã được xây dựng về hình dáng (có thể nhận diện) nhưng chưa hoàn thiện hoặc chưa đạt tiêu chuẩn để khai thác, sử dụng đúng mục đích. Về khía cạnh pháp lý, “đã hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch” ám chỉ trường hợp tài sản đã tồn tại về mặt vật chất, đã sẵn sàng hoạt động, có căn cứ pháp lý để xác định quyền sở hữu nhưng tại thời điểm giao dịch, chủ thể chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp chứng nhận quyền sở hữu.

Kế thừa nhận thức từ các quốc gia, có thể rút ra khái niệm: bất động sản hình thành trong tương lai là các bất động sản bao gồm các loại nhà, các công trình xây dựng, các tài sản khác gắn liền với đất chưa hình thành hoặc đã được hình thành nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch, tuy nhiên, đã có căn cứ pháp lý để xác định bất động sản đó sẽ hình thành trong tương lai và thuộc quyền sở hữu của chủ thể đó.

### 3. Tiêu chí về tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai

Theo Từ điển tiếng Việt, tài sản là “của cải vật chất hoặc tinh thần có giá trị đối với chủ sở hữu”<sup>13</sup>, bảo đảm là “làm cho chắc chắn thực hiện được, giữ gìn được hoặc có

đầy đủ những gì cần thiết”<sup>14</sup>. Gần tương tự như vậy, theo từ điển tiếng Anh, tài sản là “asset” - một cái gì đó có giá trị thuộc về một người hoặc tổ chức có thể được dùng để trả nợ<sup>15</sup>, bảo đảm với nghĩa là tính từ là “secured” - liên quan tới các khoản vay, khoản nợ có bảo đảm liên quan đến thỏa thuận mà người cho vay lấy tài sản từ người đi vay nếu số tiền đó không được trả lại<sup>16</sup>. Như vậy, “tài sản bảo đảm” có thể hiểu là tài sản có giá trị được sử dụng để bảo đảm chắc chắn cho việc thực hiện một nghĩa vụ nào đó. Thuật ngữ này xuất phát từ thực tiễn của đời sống xã hội với hàng ngàn năm lịch sử.

Các nhà sử học tin rằng, một trong những loại tài sản bảo đảm xuất hiện sớm nhất trên thế giới là sức lao động của người lao động nghèo<sup>17</sup>. Trong lịch sử, việc sử dụng lao động làm tài sản bảo đảm cho khoản vay đã xuất hiện từ thời cổ đại. Nô lệ, có thể được sử dụng để bảo đảm khoản vay đặc biệt phổ biến tại các thành bang Hy Lạp cổ đại.

Trong thời kỳ đế chế La Mã, các quý tộc và địa chủ giàu có thường sử dụng đất đai và tài sản của họ để vay mượn tiền. Đối với những người ít giàu có hơn, việc cầm cố tài sản cá nhân, như: đồ trang sức, nội thất hay thậm chí nhà cửa đã trở thành phương thức phổ biến để vay mượn.

Tại Hoa Kỳ, loại hình cho vay có tài sản bảo đảm này phát triển mạnh mẽ từ những năm 1860 với các khoản vay được bảo đảm bằng tài sản có giá trị, như: biên lai kho, kim cương và hàng hóa có giá trị, thường được gọi là khoản vay chattel. Đây là tiền thân của các khoản vay có tài sản bảo đảm hiện đại. Tín dụng bán hàng trở nên quan trọng trong các ngành công nghiệp mới nổi, như: ngành sản xuất máy may và ô tô. Đến năm 1924, có 75% các khoản mua xe ô tô Model T Ford được thực hiện thông qua tín dụng bảo đảm<sup>18</sup>.



Do thực trạng sử dụng tài sản bảo đảm cho các khoản vay và nghĩa vụ khác ngày càng gia tăng nên Nhà nước đã ban hành các quy định pháp luật nhằm quản lý và điều chỉnh hoạt động này. Theo Từ điển Luật học, tài sản bảo đảm là “tài sản được bên bảo đảm dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận bảo đảm thông qua các biện pháp bảo đảm như cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, ký cược, ký quỹ, đặt cọc...”<sup>19</sup>.

Để một bất động sản hình thành trong tương lai là tài sản bảo đảm cần đáp ứng các tiêu chí sau đây:

*Thứ nhất, quyền sở hữu đối với bất động sản hình thành trong tương lai phải thuộc về bên bảo đảm.*

Về bản chất pháp lý, bất động sản hình thành trong tương lai vốn chưa hiện hữu thực tế, vì thế hình thức thế chấp trở thành phương thức phù hợp duy nhất. Bên cạnh đó, hoạt động thế chấp không đòi hỏi bên bảo đảm phải bàn giao trực tiếp tài sản cho bên nhận thế chấp. Do không áp dụng hình thức cầm giữ hay bảo lưu quyền sở hữu cùng với việc tuân thủ quy định về việc bên thế chấp sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bất động sản hình thành trong tương lai cần có căn cứ pháp lý xác định rõ ràng quyền sở hữu của bên bảo đảm. Nếu mất đi khả năng xác định chủ sở hữu thì đồng nghĩa với việc thiếu đi điều kiện để bất động sản này có thể bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, đồng thời không có chủ thể nào đủ thẩm quyền đưa ra quyết định giao dịch bảo đảm.

*Thứ hai, bất động sản hình thành trong tương lai phải được mô tả và xác định được.*

Tính xác định của bất động sản hình thành trong tương lai là vấn đề ảnh hưởng trực tiếp đến việc định giá và khả năng xử lý tài sản. Luật hiện hành chưa đưa ra quy định cụ thể về mô tả chi tiết cho bất động sản hình thành trong tương lai, chỉ yêu cầu “mô

tả chung” nhưng phải bảo đảm “xác định được” đầy đủ, chính xác về tài sản. Điều này đòi hỏi mô tả cần nêu rõ địa điểm, diện tích, đặc điểm của bất động sản, đồng thời khẳng định chắc chắn về sự hình thành và quyền sở hữu của bên bảo đảm trong tương lai. Đặc biệt, do tính chất chưa hiện hữu của bất động sản hình thành trong tương lai nên việc mô tả sẽ giúp bên nhận bảo đảm hình dung rõ hơn về tài sản được thế chấp. Tuy nhiên, để việc xác định trở nên minh bạch và có cơ sở pháp lý cần dựa trên các tài liệu, hồ sơ hiện có. Ví dụ với nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng, việc xác định dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho toàn bộ dự án và thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là điều tối cần thiết. Trong trường hợp thiếu hụt các giấy tờ này, có thể chứng minh bằng các loại giấy tờ khác, như: hợp đồng góp vốn, quyết định giao đất, tùy thuộc vào từng trường hợp cụ thể.

*Thứ ba, bất động sản hình thành trong tương lai có giá trị lớn hơn, hoặc bằng, hoặc nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm.*

Trong bối cảnh thị trường bất động sản năng động, việc sử dụng bất động sản hình thành trong tương lai làm tài sản bảo đảm ngày càng phổ biến. Việc xác định giá trị của loại tài sản này đặt ra nhiều thách thức bởi tính chất đặc thù của nó. Theo nguyên tắc chung, giá trị tài sản bảo đảm, bất kể là bất động sản hình thành trong tương lai hay bất kỳ loại tài sản nào khác đều là kết quả của sự thỏa thuận tự do giữa các bên tham gia giao dịch. Tuy nhiên, việc xác định giá trị tài sản bảo đảm bằng không (0) là điều không thể chấp nhận được. Bởi lẽ, bản chất của tài sản bảo đảm dù đã hình thành hay chưa đều nhằm mục đích bảo vệ lợi ích của bên có quyền, chẳng hạn, như: bên cho vay hoặc bên nhận tài sản bảo đảm. Do đó, tài sản bảo đảm luôn phải sở hữu giá trị cụ thể.

Trong thực tế, các tổ chức tín dụng thường yêu cầu xác định rõ giá trị của tài sản bảo đảm trước khi xác lập giao dịch bảo đảm. Điều này nhằm bảo đảm tính minh bạch và khả năng thu hồi tài sản trong trường hợp xảy ra vi phạm nghĩa vụ.

Đối với bất động sản hình thành trong tương lai, việc định giá chủ yếu dựa trên các mô tả chi tiết về dự án và tổng mức đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong một số trường hợp, các bên có thể lựa chọn thuê tổ chức thẩm định giá độc lập để đưa ra đánh giá chuyên nghiệp về giá trị bất động sản hình thành trong tương lai.

Mặc dù pháp luật hiện hành chưa có quy định cụ thể về việc thẩm định giá tài sản hình thành trong tương lai nhưng các tổ chức thẩm định giá vẫn phải chịu trách nhiệm pháp lý về kết quả thẩm định của mình.

#### 4. Kết luận

Việc xác định giá trị chính xác của bất động sản hình thành trong tương lai đóng vai trò quan trọng trong việc điều chỉnh nghĩa vụ được bảo đảm. Thông thường, bên nhận bảo đảm chỉ chấp nhận tài sản bảo đảm có giá trị cao hơn hoặc bằng với nghĩa vụ được bảo đảm. Điều này nhằm giảm thiểu rủi ro cho bên cho vay và bên nhận bảo đảm trong trường hợp giá trị tài sản giảm xuống hoặc tình hình tài chính của người có nghĩa vụ thay đổi bất lợi.

Nghiên cứu các quan niệm về tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai giúp cho các chủ thể nhìn nhận rõ hơn về bản chất của bất động sản hình thành trong tương lai và tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai trong mối quan hệ giao dịch bảo đảm; từ đó có những cân nhắc khi tham gia giao dịch bảo đảm đối với dạng tài sản này bảo đảm quyền và lợi ích giữa các bên.

#### Chú thích:

1. *Civil code volume II property*. <https://isiah101.wordpress.com>, truy cập ngày 15/5/2024.

2, 8, 9, 13, 14. *Viện Ngôn ngữ học* (2003). *Từ điển tiếng Việt*. NXB Đà Nẵng, tr. 50, 442, 1.080, 884, 38.

3, 15, 16. *Từ điển tiếng Anh Cambridge*. <https://dictionary.cambridge.org>, truy cập ngày 11/5/2024.

4. Rafael Domingo (2017). *The Law of Property in Ancient Roman Law*. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2984869>

5. Avani Goswarni (2024). *Understanding immovable property: Definitions, Differences and Legal Aspects*. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2984869>

6. *Bất động sản trong nền kinh tế*. <https://thesaigontimes.vn>, ngày 03/01/2023.

7. Trần Quang Huy, Nguyễn Quang Tuyến, Nguyễn Thị Nga (2009). *Pháp luật về kinh doanh bất động sản*. H. NXB Tư pháp, tr. 16.

10. *Legal qualification of disorders affecting a property purchased off-plan*, Soulier Avocats Law Firm. <https://www.soulier-avocats.com>, truy cập ngày 11/5/2024.

11. Consumer Affairs Victoria (2017). *Consumer Property Law Review Sale of land and business: Options for reform*, p.25. <https://www.consumer.vic.gov.au>, truy cập ngày 11/5/2024.

12. Department of Mines, Industry Regulation and Safety (2014). *Buying land or property off-the-plan*, Government of Western Australia, p.2. <https://www.commerce.wa.gov.au/sites/default/files/atoms/files/buyinglandorproperty-offtheplan.pdf>

17. *Secured asset loans: a potted history in two halves (part one)*. <https://unbolted.com/pawn/blog/secured-asset-loans-potted-history-two-halves-part-one/>

18. *Secured asset loans: a potted history in two halves (part two)*. <https://unbolted.com/pawn/blog/secured-asset-loans-potted-history-two-halves-part-two/>

19. Bộ Tư pháp, Viện khoa học pháp lý. *Từ điển Luật học*. H. NXB Từ điển Bách khoa, NXB Tư pháp, tr. 685.