# Cách dùng ứng dụng lịch trả nợ để hiểu khoản vay mua nhà của bạn

Tìm hiểu cách ứng dụng lịch trả nợ phơi bày chi phí thật của khoản vay mua nhà: lãi dồn về đầu kỳ, được HypoNavi trình bày trực quan và rõ ràng.

Tác giả: Lubor Šimůnek · Ngày đăng: June 19, 2026 · Tài chính

Phiên bản trực tuyến: https://appstoryo.com/vi/blog/amortization-schedule-app-how-to-use




## Lịch trả nợ là gì?

Lịch trả nợ là bảng đầy đủ thể hiện mọi kỳ thanh toán của khoản vay mua nhà, từ tháng đầu tiên đến tháng cuối cùng. Với mỗi kỳ trả, bảng cho biết ba điều: bao nhiêu tiền đi vào lãi, bao nhiêu làm giảm dư nợ gốc, và dư nợ còn lại sau kỳ trả đó là bao nhiêu. Đây là một trong những tài liệu sáng tỏ nhất của tài chính cá nhân — và hầu hết mọi người chưa bao giờ nhìn vào nó.

Một **ứng dụng lịch trả nợ** tốt đặt bảng này vào túi bạn, cho phép bạn thao tác theo thời gian thực và giúp bạn hiểu những quyết định sẽ ảnh hưởng tới tài chính của bạn trong nhiều thập kỷ. HypoNavi: Mortgage Calculator làm đúng điều đó, hoàn toàn ngoại tuyến và không cần tài khoản.

## Vấn đề lãi dồn về đầu kỳ

Đây là điều quan trọng nhất cần hiểu về lịch trả nợ tiêu chuẩn: trong những năm đầu của khoản vay, phần lớn áp đảo của mỗi kỳ trả đi vào lãi — chứ không phải nợ gốc.

Hãy xem một ví dụ cụ thể. Giả sử bạn vay 300.000 $ với lãi suất 7% trong 30 năm. Khoản trả hằng tháng sẽ vào khoảng 1.996 $.

- **Tháng 1:** 1.750 $ đi vào lãi. Chỉ 246 $ làm giảm dư nợ.
- **Tháng 12:** 1.735 $ đi vào lãi. 261 $ làm giảm dư nợ.

- **Tháng 60 (năm thứ 5):** 1.683 $ đi vào lãi. 313 $ làm giảm dư nợ.
- **Tháng 180 (năm thứ 15):** 1.415 $ đi vào lãi. 581 $ làm giảm dư nợ.
- **Tháng 300 (năm thứ 25):** 851 $ đi vào lãi. 1.145 $ làm giảm dư nợ.
- **Tháng 360 (kỳ trả cuối):** gần như toàn bộ đi vào nợ gốc.

Sau 5 năm trả nợ đều đặn, bạn đã nộp tổng cộng khoảng 119.760 $ — nhưng dư nợ chỉ giảm chừng 18.900 $. Toàn bộ phần còn lại đã thành lãi. Đó chính là cấu trúc dồn lãi về đầu kỳ của lịch trả nợ tiêu chuẩn, và hiểu được điều này sẽ thay đổi cách bạn nhìn mọi quyết định tài chính liên quan đến ngôi nhà của mình.

## Vì sao điều này quan trọng với các quyết định tài chính của bạn

### Tái cấp vốn sớm có thể đặt lại đồng hồ về vạch xuất phát

Khi bạn tái cấp vốn khoản vay — kể cả sang lãi suất thấp hơn — lịch trả nợ thường bắt đầu lại từ đầu. Nghĩa là bạn quay về giai đoạn đầu, khi gần như toàn bộ tiền đi vào lãi. Nếu bạn đã trả được 10 năm rồi chuyển sang khoản vay 30 năm mới, thực chất bạn đã cam kết trả chủ yếu là lãi thêm một thập kỷ nữa trước khi nợ gốc bắt đầu giảm đáng kể. Lịch trả nợ cho thấy điều này rất rõ, giúp bạn quyết định việc tái cấp vốn có thực sự hợp lý hay không dựa trên dư nợ và thời hạn còn lại.

### Trả thêm gốc có tác động cực lớn ở giai đoạn đầu

Vì các kỳ trả đầu tiên giảm nợ gốc rất ít, ngay cả một khoản trả thêm nhỏ dồn hết vào gốc cũng có thể xóa nhiều tháng ở cuối kỳ vay. Chỉ một lần trả thêm trong năm đầu có thể loại bỏ 2-3 kỳ trả ở cuối một khoản vay 30 năm, bởi phần gốc trả thêm đó lẽ ra sẽ sinh lãi suốt gần ba thập kỷ. Lịch trả nợ giúp bạn thấy mối quan hệ nhân quả này bằng những con số cụ thể.

### Con số tổng lãi khiến bạn tỉnh ngộ

Với khoản vay 300.000 $ lãi suất 7% trong 30 năm, tổng lãi phải trả trong suốt vòng đời khoản vay vào khoảng 418.000 $. Bạn vay 300.000 $ và trả lại tổng cộng hơn 718.000 $. Đây không phải lỗi của hệ thống — đó là thực tế toán học của lãi kép trên một chân trời thời gian dài, và nhìn thấy nó được trình bày rành mạch trong lịch trả nợ là một trong những động lực mạnh nhất để trả thêm gốc hoặc chọn kỳ hạn ngắn hơn.

## Cách dùng lịch trả nợ trong HypoNavi

Mở HypoNavi và nhập thông tin khoản vay mất chưa tới một phút. Ngay sau đó, ứng dụng tạo bảng lịch trả nợ đầy đủ theo từng tháng mà bạn có thể cuộn xem cho toàn bộ vòng đời khoản vay. Đây là những điều cần tìm:

1. **Tìm điểm giao nhau** — tháng mà phần trả gốc lần đầu tiên vượt phần trả lãi. Với khoản vay 30 năm, điều này thường xảy ra vào khoảng năm thứ 18 đến 22. Với khoản vay 15 năm thì sớm hơn nhiều.
2. **Tìm mốc một nửa theo dư nợ** — tháng mà dư nợ còn lại lần đầu tụt xuống dưới 50% số tiền vay ban đầu. Do lãi dồn về đầu kỳ, mốc này thường đến muộn hơn nhiều so với điểm giữa kỳ hạn vay.
3. **Kiểm tra phần tổng kết lãi** — HypoNavi hiển thị tổng lãi lũy kế đã trả. Hãy so sánh với số tiền

bạn phải trả nếu chọn kỳ hạn 15 năm.

## So sánh lịch trả nợ 15 năm và 30 năm

Một trong những việc bổ ích nhất bạn có thể làm với ứng dụng lịch trả nợ là chạy cùng một khoản vay ở hai kỳ hạn khác nhau và đặt cạnh nhau. Trong HypoNavi, hãy đổi kỳ hạn từ 30 xuống 15 năm và quan sát:

- Khoản trả hằng tháng tăng đáng kể (cao hơn khoảng 40-50%)
- Tổng lãi phải trả giảm hơn một nửa
- Điểm giao nhau, nơi gốc vượt lãi, đến ngay trong vài năm đầu thay vì từ năm thứ 18 trở đi
- Dư nợ giảm nhanh hơn nhiều, giúp bạn tích lũy tài sản sớm hơn

Phép so sánh này thường khiến nhiều người cân nhắc lại kỳ hạn đã chọn, hoặc quyết tâm trả thêm gốc ngay cả khi đang vay 30 năm.

## Tải HypoNavi và xem lịch trả nợ của bạn

HypoNavi miễn phí cho iPhone và Android. Nhập thông tin khoản vay và toàn bộ lịch trả nợ được tạo ra ngay lập tức, ngoại tuyến, không cần tài khoản.

Tải trên App Store

Tải trên Google Play

Hiểu **lịch trả nợ** của mình không chỉ là bài tập lý thuyết — đó là một trong những ô cửa rõ ràng nhất nhìn vào chi phí thật của khoản vay mua nhà. Tải HypoNavi miễn phí và xem từng kỳ trả, từng tháng, được bày ra mạch lạc.

**Trích dẫn:** Lubor Šimůnek (2026). *Cách dùng ứng dụng lịch trả nợ để hiểu khoản vay mua nhà của bạn*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/vi/blog/amortization-schedule-app-how-to-use
© 2026 lapnito.cz s.r.o.