

housing information

www.housing-information.org

Giữ nhà của quý vị không bị tịch thu



Đề án của

Cơ Quan Tác Động Giới Tiêu Thụ (Consumer Action)

Giữ nhà của quý vị

1

Tịch thu nhà (foreclosure) có nghĩa là chủ nợ lấy lại nhà và quý vị sẽ mất nhà cùng tất cả bất kỳ tiền tích lũy từ nhà (equity) quý vị đã gầy dựng. Bản báo cáo tín dụng của quý vị sẽ bị xấu và quý vị có thể phải trả thuế cho phần tiền chủ nợ xoá hay miễn trả.

Nhà bị tịch thu có thể xảy ra khi quý vị không trả được nợ hàng tháng. Chính quý vị có thể trong tình huống bị thiếu nợ một hay vài lần vì các lý do khác nhau như:

- **Gặp các chi tiêu bất ngờ hay bị mất lợi tức:** Phải trả gấp tiền sửa xe hay sửa nhà hoặc hoá đơn chữa bệnh tới bất ngờ khiến tài chính của quý vị bị thiếu hụt để trả cho các món nợ khác. Thêm vào đó, bị mất lợi tức lâu dài hay vĩnh viễn vì xa thai, giảm giờ làm thêm, ly dị, hay bị thương tích hoặc đau ốm khiến quý vị không đi làm được, và nó có thể ảnh hưởng đến khả năng trả đủ tiền nợ nhà không chỉ tháng này nhưng cho các tháng kế.
- **Loại nợ có tiền trả hàng tháng tăng vọt:** Hơn lúc nào hết, chủ nhà có loại nợ mà đến một thời hạn nào đó, tiền trả hàng tháng bị tăng lên đáng kể. (Tiền tăng từ một đến năm năm sau khi quý vị bắt đầu trả tiền). Tiền trả nợ hàng tháng của quý vị có thể tăng lên hàng trăm Mỹ kim, tùy theo điều khoản trong hợp đồng và lãi xuất ở vào lúc thay đổi hay “định lại từ đầu” (*reset*). (Xin xem “Biết loại nợ nhà của quý vị” ở trong tập cẩm nang này để biết các loại nợ để đưa quý vị vào nguy cơ cao không trả được nợ.)
- **Hợp đồng nợ lừa lọc:** Một loại nợ bao gồm các hợp đồng lừa đảo hay không công bằng, lãi xuất cao và lệ phí quá đáng, chủ nợ đòi hỏi các điều kiện sẽ rất khó cho quý vị đáp ứng, hay các điều khoản khiến quý vị nợ ngập đầu và tước đoạt tiền do nhà sinh lời của quý vị. Chính vì các loại nợ này thường không thể trả được ngay từ lúc đầu, nguy cơ bị tịch thu nhà rất lớn. Cứ trong năm chủ nhà có một người có thể trong nguy cơ bị tịch thu nhà chỉ vì các loại nợ như vậy. (Xin xem “Tránh nạn lừa đảo để đừng bị tịch thu nhà” trong tập cẩm nang này để biết thêm chi tiết về loại nợ lừa lọc và cách để tránh các loại nợ xấu hay lừa đảo này.)

Mặc dù quý vị cố gắng hết sức để chuẩn bị trước cho trường hợp khẩn cấp, cho các phí tổn gia tăng và tránh bị chủ nợ lạm dụng, quý vị cũng vẫn thấy mình bị thiếu nợ một hay hai lần. Nếu chuyện này xảy ra, quý vị có thể bảo vệ nhà của mình không bị tịch thu bằng các hiểu về các lựa chọn và các bước tiến phù hợp cần làm.

Bảo vệ nhà của quý vị

Nhiều chủ nhà cứ tưởng làm tất cả chủ nợ đều nóng lòng tịch thu nhà và chiếm hữu tài sản của quý vị. Thật ra, chỉ có các chủ nợ lừa lọc hay

lạm dụng có chủ đích cho vay tiền nhằm đeo đuổi việc tịch thu và chiếm hữu căn nhà của quý vị. (Để học về cách nhận biết và tránh các chủ nợ lừa lọc, xin xem “Tránh các nạn lừa đảo để đừng bị tịch thu nhà” trong tập cẩm nang này.)

Tuy nhiên, các chủ nợ đang hoang đờu muốn nhận tiền trả nợ của quý vị, và tịch thu nhà sẽ chỉ là giải pháp cuối cùng, vì tiến trình này rất tốn kém và mất thời giờ. Các chủ nợ buộc phải khai thác các chọn lựa khác để giúp chủ nhà giữ được nhà. Điều này cũng có nghĩa chủ nợ của quý vị có thể cung ứng chương trình “*loss mitigation*” tức chịu thiệt để giúp người mượn thực tâm muốn tránh bị tịch thu nhà.

Các biện pháp của chủ nợ giúp tránh tịch thu nhà

Các phương cách chủ nợ dùng để giúp người mượn có thể trả lại nợ. Cho dù phương cách có khác nhau giữa các chủ nợ, chung quy nó bao gồm:

- **Bồi hoàn (*Reinstatement*)**. Xảy ra khi quý vị trả hết số tiền chưa trả trước đó, cộng với bất cứ tiền phạt hay lệ phí trả trễ hện nào trong thời hạn đã thoả thuận với chủ nợ.
- **Kế hoạch trả lại nợ (*Repayment plan*)**. Chủ nợ có thể cần thêm một số tiền trên số tiền hàng tháng quý vị cần trả cho đến khi quý vị trả kịp hết số tiền còn thiếu trước đó, hay số tiền trả thiếu có thể cộng vào với tổng số nợ.
- **Khất nợ (*Forbearance*)**. Một sự thoả thuận chính thức với chủ nợ cho phép quý vị giảm tiền trả nợ hay cho khất trong một thời hạn cả hai bên đều đồng ý. Đến cuối thời hạn, quý vị trả nợ mỗi tháng trở lại và số tiền còn nợ trước đó sẽ được hoàn trả hết bằng một số tiền lớn nhằm trả kịp với tiền nợ hiện thời, hay trả một phần trong nhiều tháng (trừ khi nợ đã được bỏ tức và điều kiện này không cần thiết nữa.)
- **Bỏ tức nợ (*Loan modification*)**. Có sự thay đổi cố định trong điều khoản của hợp đồng nợ để quý vị có thể trả được. Bỏ tức nợ bao gồm giảm lãi suất, kéo dài thêm thời hạn nợ, hay cộng tiền thiếu nợ hàng tháng vào trong số tiền còn nợ, hay là phương cách cuối cùng, giảm số nợ gốc.

Mượn tiền của chính quyền liên bang, *Federal Housing Administration (FHA)*, hay của Văn Phòng Cựu Quân Nhân, *Veteran Administration (VA)*, để mua nhà, quý vị có thể sẽ có hay có thêm các sự lựa chọn khác để tránh bị tịch thu nhà. Thí dụ, người mượn tiền của FHA có thể đủ điều kiện được quỹ bảo hiểm của FHA trả cho chủ nợ một lần để bắt kịp với tiền nợ hiện thời. Người mượn chịu trách nhiệm phải trả lại món nợ phụ “*partial claim*” này khi quý vị trả dứt nợ hay bán nhà.

Giải quyết tốt nhất (“giải pháp” hay “cứu giúp”) sẽ còn tùy thuộc vào

tình cảnh của quý vị. Kế hoạch trả lại nợ có thể là một biện pháp cho người nào chỉ thiếu một lần trả nợ. Phương thức bỏ tức nợ có thể cần thiết cho người có lợi tức bị giảm lâu dài. Quý vị và chủ nợ làm việc với nhau để tìm ra mọi phương cách sẽ giúp quý vị ổn định lại việc trả nợ.

Nếu quý vị và chủ nợ không đồng ý thỏa đáng về một kế hoạch trả nợ hay các biện pháp khả thi khác, xem xét việc khai phá sản Chương 13 (Chapter 13). Khai phá sản sẽ tạm thời ngưng tiến trình bị tịch thu nhà và có thể thúc đẩy chủ nợ phải chấp nhận một kế hoạch trả lại nợ khả thi cho quý vị. Khai phá sản không phải lúc nào cũng là giải pháp – nó sẽ phương hại đến tín dụng của quý vị và các luật về phá sản mới thực thi năm 2005 sẽ không dễ cho một số người muốn khai phá sản. Thế nhưng, tùy vào tiểu bang nào quý vị ở, khai phá sản có thể giúp bảo vệ căn nhà cho quý vị. Nói chuyện với tham vấn viên chuyên môn được HUD công nhận để biết thêm về chọn lựa này. (Xin xem phần “Tham vấn về nhà có thể giúp bạn” trong tập cẩm nang này.)

Nói chuyện với chủ nợ của quý vị

Nhiều người mất nhà vì họ quá xấu hổ để tìm lối thoát, hay đang trong tâm trạng tự dối lòng là vấn đề không đến nỗi trầm trọng như vậy. Để tránh bị tịch thu nhà, quý vị nên quả quyết và khai thác tất cả các biện pháp. Liên lạc với chủ nợ ở số điện thoại trong bản hợp đồng khi bắt đầu có dấu hiệu không ổn – cho dù quý vị chưa bị thiếu nợ tháng nào, nhưng quý vị nghĩ có thể trong tương lai. Chủ nợ sẽ ghi trong hồ sơ là quý vị đã gọi. Các chủ nợ đang hoang và các cơ sở thu tiền nợ coi hành động liên lạc với họ của quý vị là dấu hiệu cho thấy quý vị quyết tâm tìm biện pháp cho vấn đề hơn là trốn tránh nó. Chủ nợ có thể bắt đầu bàn thảo về các biện pháp có thể giải quyết vấn đề trả nợ của quý vị.

Nếu quý vị đã thiếu nợ một lần và chưa liên lạc với chủ nợ, quý vị nên gọi ngay. Đừng tình bơ các lá thư hay các cú gọi của chủ nợ. Càng để lâu chùng nào, quý vị sẽ không còn nhiều chọn lựa.

Nếu quý vị mượn tiền của các chủ nợ lừa lọc hay lạm dụng, gọi cho họ cũng vô ích. Tuy nhiên, họ sẽ không lấy nhà của quý vị nhanh chóng vì tiểu bang của quý vị kiểm soát thời hạn tịch thu nhà. Nếu quý vị nghi món nợ nhà của quý vị là loại lừa lọc – và nhất là quý vị nghĩ mình sẽ không trả được nợ – liên lạc với cơ quan tham vấn về nhà được HUD công nhận, hay một trong các cơ quan liệt kê trong phần “Tránh nạn lừa đảo để đừng bị tịch thu nhà” trong tập cẩm nang này.

Để chuẩn bị nói chuyện với chủ nợ hay tham vấn viên, quý vị nên chuẩn bị giấy tờ nợ và số hồ sơ sẵn sàng, cũng như chứng minh lợi tức và các chi tiêu. Gom hai tháng hóa đơn ngân hàng, giấy tờ bảo

hiềm và bản sao giấy tờ khai thuế mới nhất. Sau đó, quý vị suy nghĩ và viết xuống các câu trả lời sau đây:

4

- **Vấn đề.** Việc gì đã xảy ra khiến quý vị đã không thể trả tiền nhà? Quý vị có giấy tờ gì chứng minh lý do cho việc trễ hạn (chẳng hạn, thư bác sĩ hay giấy tờ thông báo việc trả lương thất nghiệp)? Quý vị đã có những cố gắng gì để giải quyết vấn đề?
- **Triển vọng.** Vấn đề sẽ tạm thời hay lâu dài hoặc vĩnh viễn? Hoàn cảnh nào sẽ thay đổi ngắn hạn cho quý vị? Thay đổi dài hạn? Có các vấn đề khó khăn về tài chính nào khác sẽ cản trở quý vị không trả nợ nhà được nữa không?
- **Giải pháp.** Quý vị muốn chuyện gì sẽ xảy ra? Quý vị có muốn giữ nhà không? Loại trả nợ hàng tháng nào quý vị có thể làm được?
- **Quyết tâm.** Sự quyết tâm của quý vị ra sao để giải pháp có thể khả thi? Quý vị sẽ trả lời điện thoại và nộp các giấy tờ, mẫu đơn cần thiết cho chủ nợ đúng hạn không?

Trong suốt tiến trình ngăn ngừa bị tịch thu nhà:

- Giữ một tập hồ sơ ghi lại tất cả các lần nói chuyện với chủ nợ, bao gồm loại và giờ giấc liên lạc, tên của người đại diện, và kết quả.
- Gửi thư viết lập lại các yêu cầu đã nêu ra khi nói chuyện với chủ nợ. Gửi tới chủ nợ bằng thơ bảo đảm để biết chắc thơ đến đúng chỗ. Nếu quý vị yêu cầu có biên nhận “*return receipt*” quý vị sẽ nhận được giấy chứng minh thơ đã tới. Giữ bản sao lá thơ của quý vị đã gửi đi.
- Chỉ hứa những gì quý vị có thể làm được.
- Hoàn tất mọi việc đúng thời hạn chủ nợ đã đưa.
- Vẫn ở tại căn nhà của quý vị trong thời gian thủ tục tiến hành, vì quý vị có thể không đủ điều kiện cho các loại trợ giúp cụ thể nếu dọn đi. (Quý vị có thể cho mượn nhà, nhưng diện nhà của quý vị sẽ thay đổi từ nhà cư ngụ sang nhà đầu tư. Điều này sẽ khiến quý vị hết tiêu chuẩn để được trợ giúp thêm cho bất cứ các “giải pháp” nào của chủ nợ, do đó, quý vị nên biết chắc lợi tức từ tiền cho mượn đủ để giúp quý vị trả được và trả kịp nợ.)

Tham vấn về nhà có thể giúp bạn

Quý vị không phải một mình trải qua tiến trình ngăn ngừa bị tịch thu nhà. Một tham vấn viên của cơ quan tham vấn về nhà được HUD công nhận có thể lượng định tình cảnh của quý vị, trả lời các câu hỏi của quý vị, coi qua các chọn lựa với quý vị, ưu tiên hoá các món nợ của quý vị, và giúp quý vị điều đình với chủ nợ và/hay công ty bảo quản để có được một chương trình bổ túc nợ.

Các cơ quan tham vấn này đã được Bộ Gia Cư và Phát Triển Thành Thị (*Department of Housing and Urban Development - HUD*) cho phép

hành nghề để cung ứng các tin tức và tham vấn mua nhà và sở hữu nhà. Tham vấn viên cũng nhận thức về các quỹ “cứu giúp” để đừng bị tịch thu nhà tại các khu vực và địa phương cũng như các trợ giúp cho tình trạng khốn khó tạm thời.

Để kiếm một cơ quan tham vấn được HUD công nhận, xin xem trang điện toán của HUD tại (www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm) hay gọi 800-569-4287 (số cho người câm/điếc TTY: 800-877-8339).

Nhiều tham vấn viên về nhà có chứng chỉ do HUD cấp phát cũng làm trong các cơ quan tham vấn vô vụ lợi. Ngoài tham vấn về ngăn ngừa bị tịch thu nhà, họ cũng có thể giúp phân tích tài chính của quý vị, bao gồm hoá đơn và các vụ trả nợ, cũng như có thể ghi tên quý vị vào một cơ quan chuyên về kế hoạch quản lý nợ để giúp quý vị giảm tiền nợ hàng tháng đối với các chủ nợ khác. Nếu ngày nào quý vị chưa bị thiếu nợ hàng tháng, nghe tham vấn về tín dụng và kế hoạch quản lý nợ có thể giúp quý vị ổn định lại chuyện trả nợ. Các dịch vụ hợp pháp tham vấn tín dụng và nhà cửa thường tính lệ phí thấp hay miễn phí.

Bán nhà của quý vị

Không phải mỗi hoàn cảnh nào cũng có thể giải quyết qua các chương trình chịu thiệt của chủ nợ. Nếu quý vị biết mình sẽ không thể giữ được nhà, hay nếu quý vị không muốn giữ nó, và quý vị không đủ tiền tích lũy từ nhà (*equity*) để bán và trả dứt nợ nhà, quý vị nên chú trọng đến:

- **Đảm trách nợ (*Assumption of the loan*).** Nếu quý vị có loại nợ “*assumption*” tức đảm trách trả nợ (coi trong bản hợp đồng vay tiền của quý có mệnh đề “*subject to transfer*” tức là đối tượng chuyển nhượng), nghĩa là quý vị có thể chuyển giao nhà của quý vị sang cho một người mua mới đồng ý đảm trách (*assume*) nợ nhà hiện thời. Các loại nợ “*assumable*” này rất hiếm, vì thế đây chỉ là sự chọn lựa cho một thiểu số chủ nhà rất nhỏ.
- **Được chủ nợ cho bán nhà (*Lender-approved sale*).** Chủ nợ có thể ngưng tiến trình tịch thu nhà bằng sự đồng ý cho quý vị một thời gian nào đó để có cơ hội đăng bán nhà trên thị trường. Hay họ sẽ dời thời gian bán nhà bị tịch thu nếu quý vị có được một hợp đồng bán nhà.
- **Bán lỗ vốn (*Short sale*).** Cũng có tên khác là *pre-foreclosure sale* tức bán trước khi nhà bị tịch thu cho các món nợ của FHA. Chủ nợ có thể cho quý vị tự bán nhà trước khi bị tịch thu, họ đồng ý cho quý vị miễn trả phần tiền bị lỗ giữa giá bán và tiền còn nợ. Cách bán “*short sale*” này giúp quý vị tránh bị phương hại đến tín dụng nếu bị tịch thu nhà. Quý vị có thể phải trả thuế cho số tiền được chủ nợ xá.
- **Từ bỏ chủ quyền nhà (*Deed in lieu foreclosure*).** Quý vị tự nguyện trao giấy chủ quyền cho chủ nợ (với sự đồng ý của chủ nợ)

để đổi lại, quý vị sẽ không phải trả lại số tiền còn nợ. Cho dù quý vị mất nhà, cách từ bỏ chủ quyền nhà (*deed in lieu foreclosure*) này ít phương hại tới tín dụng của quý vị hơn là bị tịch thu nhà. Tuy nhiên, quý vị sẽ mất hết bất cứ số tiền do nhà sinh lời nào đã có và quý vị có thể phải trả thuế cho số tiền chủ nợ đã xí xoá cho quý vị. Lựa chọn *deed in lieu foreclosure* có thể không thích hợp cho quý vị nếu quý vị có các món nợ hay lệnh tiếp quản nào khác trên căn nhà của quý vị.

Ở một số tiểu bang cho phép các chủ nợ đeo đuổi “*deficiency judgment*” tức phân xử lỗ lãi, có nghĩa là cá nhân người mượn mang trách nhiệm phải trả lại bất kỳ các món nợ còn lại nào sau khi nhà bị tịch thu đã bán. Luật của California không cho chủ nợ thi hành “*deficiency judgment*” cho “*purchase money mortgages*” (dùng nợ để mua nhà của quý vị thay vì bằng tiền mặt). Một tham vấn viên có chứng chỉ hành nghề của HUD có thể nói cho quý vị biết nếu trong tiểu bang quý vị ở cho phép chủ nợ dùng “*deficiency judgment*.”

Nếu quý vị có thể tiên đoán quý vị sẽ có vấn đề khó khăn nghiêm trọng về tài chánh để có thể bị tịch thu nhà, quý vị nên nghĩ đến chuyên bán nhà trước khi quý vị không trả nổi nợ.

Giải pháp này thực hiện được nếu quý vị có đủ tiền tích lũy từ nhà (*equity*) để trả hết số nợ và các tổn kém liên hệ đến việc bán nhà như (lệ phí trả cho chuyên viên địa ốc) lấy từ số tiền bán được nhà. Làm như vậy, quý vị sẽ trả hết nợ nhà, tránh bị chủ nợ phạt tiền trả trễ và lệ phí pháp lý, tránh bất kỳ mọi thiệt hại nào đến điểm tín dụng của quý vị và bảo vệ tiền tích lũy từ nhà, nếu có, trong căn nhà của quý vị.

Tránh các mưu đồ bất lương để tịch thu nhà

Một khi chủ nợ nộp đơn báo cáo thiếu nợ tức “*notice of default*,” vấn đề không trả nợ của quý vị sẽ bị cho vào hồ sơ công cộng. Các chủ nợ lừa lọc, bất lương và các tay xảo quyết chuyên nghiệp khác sẽ dán mắt vào để họ có thể gài bẫy các chủ nhà đang gặp khó khăn tài chánh.

Quý vị cần nên cẩn trọng với một số các mưu đồ bất lương sau:

- **Tái tài trợ nợ lừa lọc (*Predatory refinance loans*).** Các chủ nợ bất lương thường đến “cứu nguy” bằng cách giả vờ cho vay tiền để giúp quý vị thoát ra khỏi tình trạng tài chánh khó khăn, nhằm giữ được nhà. Nhưng trong thực tế, nhiều loại nợ này bao gồm các điều khoản và lệ phí hầu như bảo đảm rằng quý vị sẽ lún sâu hơn trong nợ nần. Khi chuyện này xảy ra, chủ nợ thường chuẩn bị sẵn sàng để tịch thu nhà của quý vị một cách nhanh chóng.
- **Tráo trở (*flipping*).** Chủ nợ này sẽ tăng vọt lệ phí bằng cách thuyết phục chủ nhà tái tài trợ liền liền, cho dù có lúc tái tài trợ không đem

lợi lộc gì cho chủ nhà.

7

- **Các mưu đồ bắt lương ngăn ngừa bị tịch thu nhà (*Foreclosure prevention scams*)**. Các tham vấn viên giả mạo, tự nhận là “chuyên nghiệp” nói sẽ giúp quý vị không bị mất nhà bằng cách đóng một lệ phí, là các người gian xảo chỉ muốn lấy tiền của quý vị, nhưng họ không làm gì hết. Họ thường tính một lệ phí cao, ít ra, để làm một số việc cho quý vị mà chính quý vị có thể tự làm hay qua sự trợ giúp của tham vấn viên có bằng hành nghề của HUD mà họ chỉ tính một lệ phí thấp hay miễn phí.

- **Gỡ gạc tiền tích lũy từ nhà (*Equity skimming*)**. Nên thận trọng với những người mua nhà nào không biết từ đâu ra, tự nhiên gọi và đề nghị trả hết nợ nhà cho quý vị hay bán nhà dùm nếu quý vị nhượng chủ quyền nhà cho họ. Họ còn đề nghị quý vị mượn nhà của họ. Nên nhớ, tiền nợ nhà luôn có tên của quý vị trong đó cho đến khi quý vị trả hết nợ hay chủ nợ cho phép một cá nhân khác đảm trách trả nợ. Nhượng chủ quyền nhà cho một người nào khác không thay đổi điều trên. Mưu đồ gỡ gạc tiền tích lũy từ nhà “*equity skimming*” này được bày ra để lợi dụng các chủ nhà không hiểu biết. Thông thường, nạn nhân không nhận biết ra là họ đã cho đi căn nhà và tiền tích lũy từ nhà của họ.

Hãy nhớ, quý vị không cần trả cho các tham vấn tránh bị tịch thu vì có nhiều dịch vụ miễn phí sẵn có. Nếu quý vị nghĩ mình là tâm điểm của các chủ nợ lừa lọc hay các tay xảo quyệt, liên lạc với văn phòng người tiêu thụ sự vụ ở tiểu bang của quý vị hay văn phòng điều hành bảo hiểm. (Xin xem phần “Muốn biết thêm chi tiết” trong cẩm nang này.)

Đại diện pháp luật

Một cách để tránh là nạn nhân, quý vị nên nói chuyện với một luật sư uy tín, một chuyên viên trong ngành địa ốc thành thật, hay một tham vấn viên của văn phòng tham vấn nhà được HUD công nhận, trước khi quý vị trả lệ phí hay ký tên vào mọi giấy tờ nào.

Để kiếm một luật sư đại diện cho người tiêu thụ, xin viếng mạng điện toán của Hiệp Hội Bênh Vực Người Tiêu Thụ tức *Association of Consumer Advocate* tại www.naca.net.

Biết loại nợ nhà của quý vị

Quý vị có thể giảm rất nhiều nguy cơ không trả được nợ nhà hàng tháng và trực diện với vấn nạn bị tịch thu nhà bằng cách chọn đúng loại nợ cho quý vị.

Nợ lãi xuất cố định 30 năm được dùng cho đa số các món nợ đã bị lu mờ vì “của lạ” nợ chỉ trả tiền lời (*interest-only*) sáng chói và các nợ ngoại lệ khác với lãi xuất thay đổi ARM. Các loại nợ này có thể nguy

Các điều người mua nhà nên và không nên làm

Không nên:

- Ký bất kỳ giấy tờ gì quý vị không hoàn toàn hiểu hết. Nếu quý vị không chắc, nên nhờ luật sư, một người trong ngành địa ốc có uy tín, hay một tham vấn viên được HUD công nhận duyệt qua dùm.
- Chuyển nhượng chủ quyền sang cho người nào khác. Ký sang tên chủ quyền cho người khác sẽ không làm quý vị thoát khỏi trách nhiệm trả nợ nhà.
- Để cho người nào đảm trách việc trả nợ nhưng không có sự cho phép của chủ nợ và chủ nợ chưa chính thức hủy bỏ trách nhiệm trả nợ của quý vị.
- Dọn ra khỏi nhà vì có người nào đó hứa sẽ trả tiền nợ nhà cho quý vị.

Nên:

- Nghi ngờ bất cứ ai - ngoài chủ nợ - liên lạc với quý vị, hứa sẽ cho mượn tiền hay cung ứng dịch vụ để giải quyết tình trạng tài chánh khó khăn của quý vị và để giữ được nhà cho quý vị.
- Tránh các chủ nợ nài ép, hay những ai khuyến khích quý vị: trả trước lệ phí cho bất kỳ dịch vụ hay món nợ nào, mượn tiền hơn giá trị căn nhà, hay cho vay tiền nhưng không cần biết quý vị có khả năng trả được nợ hay không.
- Ghi các điều khoản và lời hứa trên giấy trắng mực đen.
- Cảnh giác với các điều khoản thay đổi hay không được tiết lộ vào lúc đầu tiên của tiến trình cho vay.
- Tránh các nợ tái tài trợ có lệ phí cắt cổ, tiền phạt quá cao khi trả dứt nợ trước thời hạn, lãi xuất lên quá đáng, hay một món tiền khổng lồ phải trả khi đến thời hạn. (Nếu quý vị không chắc các món nợ quý vị được mời cho vay có bất kỳ điều khoản lạm dụng nào, nên nhờ người quý vị tin tưởng duyệt qua dùm.)
- Kiểm xem các công ty nào muốn mua nhà của quý vị có bị ai khiếu nại hay không. Nên liên lạc với văn phòng bảo vệ giới tiêu thụ cấp tiểu bang hay cơ quan điều hành địa ốc. (Xin xem phần “Muốn biết thêm chi tiết” trong tập cẩm nang này.)

hiểm và nó mang các điều khoản phức tạp cũng như các tính toán mà nhiều người mượn không hoàn toàn hiểu hết.

Tự bảo vệ quý vị. Nên học về các loại nợ khác nhau, các điều khoản trong đó, và các rủi ro bằng cách tham dự các lớp học giáo dục cho người mua nhà do những cơ quan tham vấn về nhà được HUD công nhận tổ chức, trước khi quý vị quyết định chọn một loại nợ. (Xin xem “Để biết thêm chi tiết” trong cẩm nang này.)

Nếu quý vị đã mượn tiền mua nhà với một món nợ ngoại lệ có các điều khoản phức tạp, quý vị nên biết chắc rằng mình hiểu rõ lãi suất, tiền trả hàng tháng, và nợ gốc có thể thay đổi theo thời gian ra sao. Nếu quý vị không định điều chỉnh hay tái tài trợ món nợ, quý vị có thể tự trực diện với vấn nạn bị tịch thu nhà.

Dưới đây là các loại nợ phổ thông và những điều quý vị cần phải biết về từng loại:

Nợ có lãi xuất thay đổi (*Adjustable rate mortgage – ARM*). Khi quý vị có bất kỳ một loại nợ với lãi xuất có thể lên hay xuống theo sự thay đổi của lãi xuất, tiền trả nợ hàng tháng của quý vị trong tương lai sẽ không cố định. Với lãi xuất ARM, tiền trả hàng tháng của quý vị sẽ dựa trên lãi xuất ban đầu thường hay thấp. Tùy theo các điều khoản trong hợp đồng nợ, sau vài tháng hay vài năm, tiền trả nợ hàng tháng sẽ được điều chỉnh lại (thường là tăng lên) theo thông lệ.

Nợ chông chất (*Negative amortization mortgage*). *Negative amortization* (“*neg-am*,” tức càng trả góp càng nợ nhiều), là khi tiền trả nợ hàng tháng của quý vị không trả hết được tiền lời của món nợ phải trả cho tháng đó. Để bù lại cho sự thiếu hụt này, chủ nợ gộp số tiền lời chưa trả này vào trong tiền nợ gốc còn lại của quý vị.

Các loại nợ *negative amortization* này bắt đầu với tiền trả hàng tháng thấp. Tới một thời điểm nào đó, chủ nợ phải “*recast*” (tính toán lại tiền trả nợ hàng tháng để tiền nợ lúc ban đầu cộng với các tiền lời chưa trả được chia ra trong các năm còn nợ). Hay nói cách khác, quý vị bây giờ phải trả cho một món nợ lớn hơn trong một thời hạn ngắn đáng kể (có lẽ 20 hay 25 năm thay vì 30 năm lúc ban đầu) – và nó đòi hỏi tiền trả hàng tháng nhiều hơn. Nếu món nợ của quý vị là *neg-am* và lại có lãi xuất thay đổi ARM, nếu lãi xuất tăng từ khi quý vị mượn được tiền, quý vị có thể bị vướng một món nợ *negative amortization* lớn hơn nữa ngoài sự tưởng tượng của quý vị.

Một nguy cơ khác của loại nợ này là nếu quý vị cố gắng bán nhà chỉ sau vài năm và giá trị nhà chưa gia tăng đáng kể, tài chánh của quý vị có thể bị “đảo lộn” vì tiền nợ cao hơn cả tiền quý vị có thể kiếm được từ căn nhà.

Nợ chỉ trả tiền lời (*Interest-only mortgage*). Các lãi xuất thay đổi ARM này cho chủ nhà trả nợ hàng tháng ít hơn trong một số năm đầu (thường là 5 hay 10 năm) vì tiền nợ gốc chưa phải trả đồng nào.

Tiền trả hàng tháng tăng khi chủ nợ *recast* tức tính toán lại món nợ để tiền phải nhiều đủ để vừa trả cho tiền lời và vừa trả hết số tiền nợ gốc trong các năm còn lại của thời hạn trả nợ lúc ban đầu. Nếu lãi xuất tăng, tiền trả hàng tháng sẽ còn cao hơn nữa.

Với loại nợ chỉ trả tiền lời này, quý vị không gầy dựng được bất kỳ tiền

tích lũy từ nhà (*equity*) trừ khi giá nhà tăng, hay nếu quý vị quyết định trả thêm tiền cho tiền nợ gốc trong các năm quý vị không bị buộc phải trả. Tiền tích lũy từ nhà (*equity*) là tiền của chủ nhà có được từ giá trị căn nhà sau khi đã trả dứt nợ.

Các chọn lựa lãi suất thay đổi ARM. Đây còn gọi là trả option ARMs hay flex-ARMs. Đối với các lãi suất thay đổi ARM, tiền trả nợ hàng tháng của quý vị sẽ tăng, nếu lãi suất tăng.

Cho dù tiền trả nợ hàng tháng của quý vị cuối cùng có tăng hay không sẽ còn tùy thuộc vào loại trả tiền nợ nào quý vị chọn: trả góp tối thiểu hàng tháng (thường đưa đến hậu quả của *negative amortization*), chỉ trả tiền lãi, trả dần trong 30 năm hay 15 năm. (Các chủ nợ có các loại nợ khác nhau, và quý vị có thể đổi cách trả trong thời điểm ấn định nào đó).

Lãi suất option ARM là loại nợ tính toán lại lãi suất trong thời hạn đã định sẵn, thường là năm năm. Đến lúc đó, chủ nợ sẽ tính lại (*recast*) tiền trả nợ hàng tháng của quý vị. Sau khi tính lại tiền trả nợ sẽ không có mức ấn định tối đa – có nghĩa là tiền trả hàng tháng có thể sẽ tăng vọt bất ngờ.

Muốn biết thêm chi tiết

ACORN

888-409-3557; www.acornhousinghelp.org

Tham vấn viên có trong danh sách của HUD

www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm; 800-569-4287

Đường giây khẩn HOPE cho người chủ nhà

www.hopenow.com; 888-995-HOPE (4673)

National Anti-Predatory Lending Consumer Rescue Fund

www.fairlending.com; 800-475-6272

Neighborhood Assistance Corporation of America (NACA)

www.naca.com; Bấm vào mục “Home Save”

The Federal Trade Commission

www.ftc.gov; 877-FTC-HELP

Các văn phòng bảo vệ giới tiêu thụ cấp tiểu bang

Để kiểm văn phòng, đến <http://consumeraction.gov/state.shtml>, hay coi trong cuốn niên giám điện thoại phần chính quyền.

Văn phòng điều hành địa ốc cấp tiểu bang

Để kiểm văn phòng, xin viếng www.arello.com/regulator/default.cfm, hay coi trong cuốn niên giám điện thoại phần chính quyền.



housing information

www.housing-information.org

Consumer Action
www.consumer-action.org

221 Main Street
Suite 480
San Francisco, CA 94105
415-777-9635

523 West Sixth Street
Suite 1105
Los Angeles, CA 90014
213-624-8327

© Consumer Action 2009

Tin Tức Về Nhà (www.housing-information.org), dự án của Cơ Quan Tác Động Giới Tiêu Thụ, là tài liệu được biên soạn để giúp giới tiêu thụ và các cơ quan trong cộng đồng phục vụ người tiêu thụ sử dụng các nguồn tài liệu giáo dục bằng nhiều thứ tiếng, nhằm khuyến khích người tiêu thụ làm các quyết định mua nhà sáng suốt và tiết kiệm tiền.