

Chú ý

- **Đừng dùng nhà của quý vị như là máy rút tiền tự động ATM** để mua các món hàng quý vị muốn nhưng không cần. Nếu quý vị quyết định dùng tiền lời từ giá trị căn nhà của quý vị, nên biết chắc nó sẽ được dùng cho các việc đầu tư quan trọng, lâu dài như tân trang nhà hay đóng học phí.
- **Nếu quý vị bị kẹt tiền** và không thể trả được tiền nhà hàng tháng, gọi cho các cố vấn viên về nhà hay cho công ty cho vay của quý vị liền để bàn thảo về các chọn lựa khác cho quý vị.
- **Nhà của quý vị không phải lúc nào cũng sẽ tăng giá.** Tiền lời kiếm được từ việc bán nhà của quý vị không có gì bảo đảm – nó còn tùy thuộc vào nền kinh tế, thời gian quý vị làm chủ căn nhà, và các yếu tố khác, giá trị căn nhà của quý vị biết đâu vẫn như vậy hay bị xuống giá.

Tái mượn nợ (refinancing)

Nếu lãi suất nợ nhà loại ARM bị tăng và quý vị đang gặp khó khăn trả nợ nhà hàng tháng, quý vị nên nói chuyện với công ty cho vay về tái mượn nợ để đổi sang loại lãi suất cố định, nhất là nếu quý vị định ở nhà đó dài lâu.

Tái mượn nợ nghĩa là mượn một món nợ mới và dùng một số hay tất cả tiền có được để trả hết nợ cũ. Vài lý do có lợi để tái mượn nợ là được lãi suất thấp hơn để tiền nhà trả hàng tháng ít đi, để gộp chung món nợ thứ nhất và thứ hai lại, hay để đổi lãi suất ARM sang lãi suất cố định.

Trước khi quý vị định trả hết nợ sớm hơn thời hạn hay tái mượn nợ, nên biết rõ loại nợ của quý vị không buộc phải trả tiền phạt nếu trả trước thời hạn vì nó có thể cộng thêm rất nhiều tổn phí khi quý vị tái mượn nợ. Nếu món nợ của quý vị đòi hỏi phải trả tiền phạt, nên suy nghĩ có nên đợi đến khi điều lệ trả tiền phạt hết hạn trước khi quý vị tái mượn nợ.

Quý vị cũng có thể muốn tái mượn nợ để rút ngắn thời hạn trả nợ. Nên chuẩn bị. Tiền trả hàng tháng của món nợ 15 năm sẽ nhiều hơn là món nợ 30 năm.

Tiền lời từ giá trị căn nhà (home equity)

Một số chủ nợ sẽ cho mượn thêm tiền trên số tiền nợ nguyên thủy của quý vị nếu nhà của quý vị tăng giá. Tiền lời từ căn nhà là sự khác biệt giữa giá trị căn nhà của quý vị và số tiền nợ mua nhà. Quý vị có thể tạo thêm tiền lời từ căn nhà khi tiền nợ giảm hay khi nhà của quý vị lên giá.

Nếu tài chánh của quý vị ổn định và quý vị đã tạo được tiền lời từ căn nhà của quý vị, tiền lời này có thể dùng cho nhiều mục đích như để bắt đầu một thương nghiệp, để dành tiền học, sửa soạn để về hưu và tạo sự độc lập tài chánh nhiều hơn. Trong đa số trường hợp, quý vị được giảm thuế trên số tiền lời quý vị trả cho món nợ được thế chân bằng giá trị căn nhà (home equity) hay tín dụng của căn nhà (line of credit).

Tín dụng tiền lời từ giá trị căn nhà (home equity line of credit - HELOC) có thể được dàn xếp trước và chỉ được dùng khi quý vị cần mượn nó. Nếu quý vị không trả được tiền nợ mà đã được thế chân bằng căn nhà của quý vị, nó có thể dẫn tới chuyện nhà bị tịch thu.

Nguồn Giúp Đỡ

Các cơ quan tham vấn được HUD chứng nhận cung ứng tham vấn từng cá nhân, cấp tài liệu giáo dục và đôi khi mở các lớp học về đề tài hoạch định cho người mua nhà lần đầu, làm chủ căn nhà thành công, tránh bị xiết nhà, và vay vô kỳ hạn (reverse mortgage). Để kiếm một cơ quan tham vấn gần nơi quý vị ở, viếng trang mạng của HUD (www.hud.gov) và bấm vào "Homeowner Help" ở phần đầu của trang. Hay gọi số 800-569-4287 (TDD: 800-877-8339).

Nhiều dịch vụ tham vấn vô vụ lợi cũng được HUD chứng nhận. Ngoài việc giúp tránh bị xiết nhà, họ còn phân tích tài chánh cho quý vị, bao gồm trả hoá đơn và nợ, và có thể ghi tên quý vị vào cơ quan quản lý tài chánh giúp quý vị giảm tiền nợ mỗi tháng cho chủ nợ.

Các cơ quan chính thức này thường miễn phí hay tính lệ phí thấp. Vào www.nfcc.org để kiếm một cơ quan tham vấn.

Trang mạng của Nha Thanh Tra Mậu Dịch Liên Bang có nhiều nguồn thông tin liên quan đến địa ốc từ cách tránh bị lừa trong các vụ mượn tiền sinh lợi từ nhà với lãi suất, lệ phí cao. Viếng <http://www.consumer.ftc.gov/topics/home-loans>.

Cơ Quan Tác Động Giới Tiêu Thụ (Consumer Action)
www.consumer-action.org

Liên Lạc Đường Dây Khẩn Của Chúng Tôi Tại:
www.consumer-action.org/hotline/complaint_form

415-777-9635

Có nói tiếng Trung Hoa, Anh và Tây Ban Nha

Trang điện toán Housing Information:
www.housing-information.org

Trang điện toán MoneyWi\$e:
www.money-wise.org



Bản Cẩm Nang của Dự Án Hướng Dẫn Nhà Cửa này do Cơ Quan Tác Động Giới Tiêu Thụ biên soạn với sự hợp tác của Capital One Services, Inc. © Consumer Action 2010. Rev. 8/13

Keeping Your Home (Vietnamese Version)

Giữ Nhà CỦA QUÝ VỊ

Bảo vệ sự đầu tư CỦA QUÝ VỊ

MoneyWi\$E

A CONSUMER ACTION AND CAPITAL ONE PARTNERSHIP

Quý vị đã dự định và để dành tiền mua nhà, nhưng các hoạch định và để dành tiền không chấm dứt khi đã dọn vào ở. Còn nhiều chuyện phải làm để giữ căn nhà của quý vị.

Thông thường, đa số người ta chỉ nghĩ đến chuyện để dành đủ tiền đặt cọc khi mua một căn nhà. Họ không nhận thức ra phí tổn làm chủ căn nhà nhiều hơn là phí tổn để mượn. Quản lý giỏi tiền bạc sẽ giúp quý vị ở trong nhà của mình cho đến khi quý vị muốn bán.

Thời nay nhiều chủ nhà dọn đi bằng cách “tráo đổi” hay ở nhà nhỏ hơn trước khi họ trả hết món nợ địa ốc 30 năm. Đây là các lý do tốt để dọn ra khỏi nhà, nhưng bị xiết nhà thì không.

Những người biết hoạch định, tính toán và để dành tiền có nhiều cơ hội thành công làm chủ căn nhà và giữ được nhà cũng như có lời khi nhà của họ lên giá.

Tính toán tiền nong

Ngoài việc trả tiền nhà mỗi tháng, quý vị phải trả các phí tổn như thuế bất động sản, bảo hiểm, phí tổn bảo trì và các sửa chữa khẩn cấp, và trong một vài trường hợp, lệ phí cho hiệp hội cai quản khu nhà (homeowners association fees.)

Để quản lý các nhu cầu tài chánh của quý vị, nên lập một ngân quỹ.

Ngân quỹ là một sự cam kết quý vị tự đặt ra để giúp sắp xếp và kiểm soát tài chánh của quý vị trong một thời gian ấn định. Nó là công cụ để giúp hoạch định, ưu tiên hoá và quản lý tiền bạc cũng như sự tiêu xài. Đôi khi kiểm soát tài chánh chỉ đơn giản như viết xuống quý vị tiêu cái gì và hoá đơn nào phải trả.

Để lập một ngân quỹ, quý vị nên bắt đầu ý thức và liệt kê lợi tức và các chi tiêu hàng tháng, ghi nhớ các chi tiêu cố định (như tiền nợ nhà hay xe), các chi tiêu khác (như tiền chợ hay tiền điện nước) và các chi tiêu nửa năm hay một năm như tiền bảo hiểm. Để có một ngân quỹ càng chính xác càng tốt, cố gắng dự đoán các chi tiêu của quý vị. Thí dụ, quý vị có thể tiêu nhiều hơn cho áo quần đi học trong tháng tám nếu có con nhỏ, hay tiêu

nhiều tiền sưởi hơn trong tháng mười hai và tháng giêng.

Một hệ thống lưu trữ hồ sơ là công cụ đơn giản nhưng hữu hiệu để tạo ngân quỹ. Dán nhãn hiệu cho các tập hồ sơ về các hoá đơn của quý vị và các biên lai để biết quý vị nợ bao nhiêu và thời hạn phải trả.

Các người kiêng ăn đôi khi viết xuống họ ăn cái gì để theo dõi năng lượng. Áp dụng như vậy cũng tốt cho ngân quỹ. Mang theo một cuốn sổ nhỏ trong một tháng và ghi xuống mọi thứ quý vị mua. Khi biết chắc tiền tiêu vào đâu, quý vị có thể nhận ra một số chi tiêu cần giảm và cắt.

Lập một quỹ dự trữ

Theo dõi một ngân quỹ thiết thực mỗi tháng sẽ giúp quý vị trả tiền nợ nhà hàng tháng và lập một quỹ dự trữ cho trường hợp khẩn cấp, bảo trì và sửa chữa quan trọng.

Bảo trì nhà đúng cách sẽ bảo vệ giá trị căn nhà, tiết kiệm tiền cho quý vị trên đường dài bằng cách bảo đảm các vấn nạn nhỏ sẽ không trở thành các tổn kém đắt tiền.

Dự định trước để định liệu ngân quỹ của quý vị cho các bảo trì và sửa chữa sắp tới. Thí dụ, nếu quý vị biết bình đun nước nóng đã cũ 15 năm và chắc chắn trong vòng một năm trước đó nó cần được thay, vì thế quý vị nên bắt đầu tiết kiệm tiền để thay bình mới. Giữ một hồ sơ hay sổ tay viết các ghi chú về tuổi của các máy dùng trong nhà, các hệ thống sưởi và máy lạnh, hệ thống giếng nước và hầm cầu nếu có, cũng như mái nhà và sân hiên. Điều này sẽ giúp quý vị tránh được các sự buồn bực bất ngờ và đắt tiền.

Bỏ thêm trong trương mục tiết kiệm khẩn cấp khoảng \$30-\$50 hàng tháng có thể đưa đến sự khác biệt về giữ được nhà của quý vị hay bị buộc phải dọn đi vì quý vị không thể trả được tiền nhà hàng tháng. Nên nghĩ đến việc lập ra một chương trình rút tiền tự động từ trong trương mục ngân phiếu của quý vị và cho vào trương mục tiết kiệm trong các kỳ trả lương.

Bảo hiểm nhà

Đa số các công ty cho vay đòi hỏi quý vị phải mua bảo

hiểm nhà của quý vị khi mượn tiền mua nhà. Các điều lệ bảo hiểm nhà của quý vị nhằm bảo vệ nhà và các của cải của quý vị. Nên biết rõ các điều lệ bảo hiểm của quý vị có trả đủ tiền mà quý vị sẽ cần để xây lại nhà -- cũng như mọi thứ khác mà quý vị sẽ cần để bắt đầu lại -- nếu như nhà đã bị tiêu hủy bởi hoả hoạn hay các thảm hoạ khác đã được bảo hiểm. (Bảo hiểm nhà không trả cho lũ lụt -- quý vị cần phải mua bảo hiểm lũ lụt của chính phủ liên bang nếu quý vị sống trong khu vực hay bị lụt.)

Có nhiều cách để tiết kiệm tiền trả “hàng tháng” (premium) cho bảo hiểm nhà của quý vị. Thí dụ, nếu nhà có gắn các thiết bị như hệ thống báo động, báo khói và các ổ khóa vững vàng, quý vị có thể trả tiền ít hơn. Chặt cây có thể rút vào nhà cũng giúp tiết kiệm tiền mặt trên đường dài. Hãng bảo hiểm của quý vị có thể tính thêm tiền nếu quý vị dùng nhà cho thương nghiệp hay nếu cho mượn một phần căn nhà của quý vị. Hoạch định sáng suốt có thể giảm tiền đóng bảo hiểm hàng tháng xuống từ năm đến 15 phần trăm.

Độ giá khi quý vị nghĩ đến chuyện mua bảo hiểm nhà. Hỏi gia đình và bạn bè về kinh nghiệm của họ với các công ty khác nhau. Mua bảo hiểm nhà và bảo hiểm xe cùng với một công ty có thể giảm phí tổn cho quý vị. Tăng phần tự trả (deductible) là một cách khác để tiết kiệm tiền bảo hiểm. Đa số các điều lệ bảo hiểm có giá tiêu chuẩn tự trả là \$250 – chỉ tăng phần tự trả lên \$250 cũng có thể tiết kiệm được 12 phần trăm tiền bảo hiểm hàng tháng của quý vị.

Trả nợ nhà hàng tháng

Hầu hết thời hạn trả nợ nhà là ngày đầu tiên mỗi tháng, mặc dù đa số chủ nợ không tính tiền trả trễ hạn cho đến mừng 15 của tháng, nhưng quý vị nên trả tiền đúng hạn – trả trễ hạn có thể phương hại nặng đến hạng điểm tín dụng của quý vị, khiến phí tổn cho các tín dụng và bảo hiểm khác của quý vị tăng.

Nhiều công ty cho vay cung ứng dịch vụ rút tiền tự động từ trương mục nhà băng của quý vị để trả nợ nhà vào một ngày nhất định của mỗi tháng. Nên biết rõ quý vị có đủ

tiền trong trương mục trong ngày đó để trả nợ nhằm tránh bị trả lệ phí vì không tiền bảo chứng trong nhà băng của quý vị.

Mỗi tháng, quý vị có thể trả thêm bao nhiêu cũng được nếu quý vị muốn để giảm tiền nợ nhà. Nếu quý vị muốn làm như vậy, nên kiểm qua bản báo cáo tài chánh để biết rõ tiền được trả đúng chỗ nhằm giảm đi tiền nợ nhà thay vì chỉ để trả tiền lời cho tháng tới.

Nếu lãi xuất nợ của quý vị cố định, tiền trả căn bản hàng tháng (bao gồm nợ nhà và tiền lời) sẽ giống nhau cho đến khi quý vị trả hết tiền nợ hay tái mượn nợ.

Lãi xuất bất định hay thay đổi (adjustable rate), tiền nợ có lãi xuất thay đổi định kỳ. Các loại nợ này đôi khi cho lãi xuất thấp lúc đầu trong một thời hạn từ hai tới 10 năm trước khi nó thay đổi, hay “reset” (điều chỉnh lại).

Nếu quý vị có loại nợ ARM (Adjustable rate mortgage), nên cảnh giác các trường hợp sau đây:

- ❖ ngày ấn định mà lãi xuất nợ của quý vị sẽ bị điều chỉnh lại.
- ❖ “index,” chỉ số lãi xuất như chứng khoán Ngân Khố một năm (one-year Treasury security) hay Lãi Xuất Tốt Nhất (Prime Rate).
- ❖ “margin,” tiền cộng thêm vào “index” khi nợ được điều chỉnh lại.
- ❖ điều chỉnh “cap,” giới hạn lãi xuất tăng nhanh tột độ.

Tất cả các chỉ dẫn trên có thể tìm thấy trong các văn bản mượn tiền mua nhà hay từ công ty cho vay của quý vị.

Chủ nhân căn nhà có thể khai lãi xuất nợ nhà và thuế bất động sản để được giảm thuế khi khai thuế. Trong các năm đầu, hầu hết tiền trả nợ nhà mỗi tháng là trả cho lãi xuất nợ, vì thế nó giúp giảm thuế lợi tức.

Hàng năm, cứ đến ngày 31 tây tháng giêng, công ty cho vay sẽ gửi cho quý vị Mẫu Đơn 1098 cho biết tiền lời và nếu quý vị có trương mục dự trữ escrow để trả thuế, họ cũng cho biết tiền thuế bất động sản quý vị đã trả trong năm trước đó. Giữ mẫu đơn này để đưa cho người khai thuế giùm quý vị hay để tự khai thuế cho mình.