

Nhiều ngân hàng lớn có cả hai từ nợ "hàng tốt" và "hàng kém" cho người mượn tiền. Một số ngân hàng khác chuyên về việc cho vay nợ "hàng kém" bằng cách cung ứng các dịch vụ cho vay mà phải trả lãi xuất cao và các dịch vụ cho vay nợ như là gói chung lãi hết các món nợ thành một để trả (debt consolidation), nợ "trả ngày lương" ("pay day" loans) tức nợ

thành phần không để trả được nợ hơn.

tiền hàng kém trả nợ nhiều hơn vì họ thuộc hay đổi chỗ ở. Chủ nợ cũng đòi hỏi người vay có quá khứ tín dụng, thường thay đổi công việc này nêu quý vì từ là chủ nhân, có ít hay không nợ cũng có thể gần cho quý vì loại "hàng kém" dân nhiều số, người cao niên và phụ nữ. Chủ những người có lợi tức cá nhân thấp, thuộc sắc nòi. Hầu hết những người vay "hàng kém" là những mức thể tín dụng mà họ không thể trả bỏ ngân hàng không trả hết nợ hay mở quá nhiều đúng và về tiền đã mượn. Họ có thể đã trả lãi, - thiếu tách nhiệm trong việc trả nợ các thể tín quá khứ - người vay tiền "hàng kém" (subprime) Nhưng người có hành kiểm tín dụng xấu trong

các công ty sản sang cho họ mượn tiền.

thấy họ là những người tiêu thụ có trách nhiệm, thời hạn. Vì quá khứ hành kiểm tín dụng cho xe hay nợ nhà) và trả hoá đơn nợ theo đúng có nghĩa là họ có nợ tiền (như thể tín dụng, nợ mượn "hàng tốt") (prime borrowers). Điều này Người có quá khứ tín dụng tuyệt hảo là người

bình.

tiền đó thường có lãi xuất cao hơn mức trung

thể tín dụng, nhưng bù lại – các dịch vụ cho vay xấu vẫn có thể vay tiền mua nhà, mua xe và xin Ngày nay, người có hành kiểm tín dụng

thường bị từ chối cho mượn tiền.

có hành kiểm tín dụng xấu sẽ

rước đây, người mượn tiền


một người có hành kiểm tín dụng xấu.

Ấn bản của Consumer Action

Tín Dụng Xấu

Có Nghĩa Là

Lãi Xuất Cao Hơn



CÁCH TRÁNH MƯỢN NỢ XẤU

Cho người có tín dụng xấu vay tiền với lãi xuất cao hơn trung bình không phải là việc làm bất hợp pháp, mặc dầu có vài tiểu bang ấn định mức lãi xuất tối đa để tránh sự việc lãi xuất bất công xảy ra. Chiếu theo sắc luật liên bang "Sự Thật Trong Việc ChoVay" (Truth in Lending Act), công ty cho vay phải thông báo cho người vay về mọi điều khoản và phí tổn của món nợ, bao gồm lãi xuất hàng năm (Annual Percentage Rate, APR).

Các việc làm bất hợp pháp

tiền.

thường không có hy vọng trả nổi món nợ

Nhưng công ty này cho những người

và những người có nhà nhưng lợi tức thấp,

những người tiêu thụ từng quần, chất phác, Các công ty cho vay cắt cổ thường nhắm vào

(balloon) khiến cho người mượn không thể trả nổi.

như các khoản tiền phải trả hàng tháng "to tát" điều kiện cho vay trong hợp đồng chẳng hạn trợ cho các món nợ và mở âm trong các khoản tiền có khả năng trả được nợ, liên tục tái tái không kiểm chừng được để xét coi người vay người ta bằng lãi xuất rất cao, lệ phí quá thấp, "cắt cổ." Các công ty cho vay cắt cổ khai thác Đứng bị dụ dỗ để mắc vào một mối cho vay

xuất cao hơn mức trung bình.

là quý vì không thể trả được và món nợ có lãi

chủ nợ để có thể căn bằng được giá sự rủi ro nên cố gắng tìm một môi trường lợi tốt với

Nếu quý vị có hành kiểm tín dụng xấu, quý vị

Cho vay cắt cổ

ngập đầu hơn.

với hành kiểm tín dụng đã không tốt còn bị nợ (predatory lending) - có thể khiến người mượn Các dịch vụ này - thường gọi là cho vay "cắt cổ" rút thẳng từ tiền lương, và cầm chủ quyền xe.

các món nợ hàng kém. Nhiều người đã mắc

trở thành mục tiêu cho các công ty cho vay

Mặc nợ nhiều từ thể tín dụng sẽ khiến quý vị

hạn định).

phí tính cho việc trả hết nợ trước thời hạn (chỉ

nợ hàng tháng.

Bất buộc phải trả thêm trước một kỳ

trả về hạn).

xuất cao hơn cho những người tiêu thụ

• Tiền phạt, hay tính lãi xuất phạt (lãi

mượn và tiền lời quý vị còn thiếu).

• Tiền trả hàng tháng không đủ trả về tiền

• Món nợ càng ngày càng tăng cao (khi

vay.

• Các món nợ to tát nghĩa là khoản tiền

to lớn phải trả vào cuối thời hạn cho

trong các món nợ đó:

hay cao hơn. Các điều như sau bị cấm đoán

luật sẽ bảo vệ các món nợ có lãi xuất 15.17% 30 năm là 5.17% vào cuối năm 2003, nghĩa là

gian đảo hạn (maturity). Ví dụ, lãi xuất công khố

Bảo Đám (Treasury securities) trong cùng thời

là 10 phần trăm cao hơn mức lãi xuất Công khố

về bởi các luật này phải có điểm lãi xuất ít nhất

xuất cao, chỉ phí cao". Các món nợ được bảo

cần nhà, hay nợ từ nhi trên căn nhà có "lãi

quý vị nêu món nợ tái tái trợ, nợ lấy từ giá trị

Luật liên bang cung cấp thêm sự bảo vệ cho

đầy đủ mọi khoản tiền quý vị đã chi ra.

bỏ việc mượn tiền, quý vị phải được bồi hoàn

của quý vị. Trong vòng 20 ngày kể từ ngày hủy

được coi là quyền hủy bỏ (right of rescission)

thứ nhì trên căn nhà (second home loan). Đây

từ giá trị căn nhà (home equity) hay mượn nợ

quý vị đã ký giấy tờ tái tái trợ (refinance), nợ

vì ba ngày để hủy bỏ việc mượn tiền sau khi

cho căn nhà của quý vị. Luật tiểu bang cho quý

Nếu quý vị nghĩ đến việc tái tái trợ (refinance)

Đừng bị Gạt Khi Mượn Tiền

- Dò hỏi các dịch vụ cho vay của các công ty cho vay khác nhau, kể cả nhà băng và ngân hàng nghiệp đoàn.
- Đừng bị người mời mọc cho vay hối thúc tạo áp lực, đây là một chiêu bài của công ty cho vay dùng để gạt quý vị phải nhận một món nợ xấu.
- Bàn thảo mọi thương lượng trong hợp đồng với một người thân hiểu biết trong gia đình, bạn bè, hay đồng nghiệp hoặc gọi các nhóm bảo vệ người tiêu thụ tại địa phương hay các cơ quan trong cộng đồng để lấy ý kiến trước khi ký tên.
- Đọc kỹ tất cả các hợp đồng trước khi ký tên. Đừng ký tên vào các hợp đồng mà quý vị không hiểu chi tiết.
- Yêu cầu được biết toàn bộ về các điều kiện vay, kể cả lệ phí, phí tổn, điều khoản và điều kiện. Yêu cầu được thấy từng phần của điều khoản hợp đồng trên giấy mượn tiền trong lúc quý vị được giải thích về phần đó
- Nếu quý vị thương lượng việc mượn tiền bằng tiếng Tây Ban Nha, hãy yêu cầu nếu hợp đồng có thể được dịch sang tiếng Tây Ban Nha.
- Chiếu theo luật pháp quý vị có quyền biết số tiền phải trả hàng tháng, lãi xuất, thời hạn phải trả hết món nợ, và tổng số tiền quý vị sẽ trả (tính luôn tiền lời và chi phí) trong toàn hợp đồng mang nợ.

Ấn bản này được phát hành bởi Consumer Action với sự cộng tác của Bank of America.

@ Consumer Action 2004

nợ thẻ tín dụng thật nhiều. Họ có thể không hội đủ điều kiện để chuyển số nợ qua một thẻ tín dụng có lãi suất thấp hơn vì hạnh kiểm tín dụng của họ đã bị xấu. Thường thường những người chủ nhân căn nhà mắc nợ thẻ tín dụng cao và hạnh kiểm tín dụng xấu thường bị là mục tiêu cho các vụ chủ nợ cho vay tiền trả nợ nhà nếu quý vị dồn hết các món nợ vào một mối để trả. Các công ty cho vay có quyền lấy căn nhà của quý vị nếu quý vị không thể trả lại tiền nợ nhà.

Các điểm báo động một món nợ xấu

Quý vị nên dò hỏi và so sánh các sự mời mọc cho vay tiền. Tránh bất cứ món nợ nào nằm trong các điều sau đây:

- Chi phí hồ sơ vay đất. Luật pháp đòi hỏi công ty cho vay tiền phải cho người mượn tiền được cho biết một “ước tính thành thật” (good faith estimate) về tất cả các lệ phí và tổn kém của một món nợ. Nhưng dù đã có sự ước tính, chi phí không ít thì nhiều cao hơn một chút lúc hoàn tất hợp đồng (closing costs), vì thế quý vị nên chuẩn bị sẵn số tiền cần thiết. Tuy nhiên, nếu chi phí gấp hai hay gấp ba số tiền ước tính, quý vị đừng chấp nhận món nợ đó.
- Tiền trả nợ to tát hàng tháng.
- Phải trả trước lệ phí thì mới được mượn tiền.
- Quảng cáo mời mọc cho mượn tiền qua điện thoại, gõ cửa, hay các lối mời mọc rao bán khác đầy hối thúc.
- Công ty cho vay đòi hỏi quý vị phải có khế ước bảo hiểm nhân thọ hay bảo hiểm khuyết tật. Thường đây là cách các công ty cho vay kiếm tiền mà nó không mang lại lợi ích gì cho quý vị (một trường hợp ngoại lệ là bảo hiểm sở hữu (title insurance) khi quý vị mua nhà - hay lấy một bản hợp đồng bảo hiểm sở hữu).

- Tiền phạt khi trả dứt món nợ trước thời hạn. Điều này sẽ gây tổn kém cho quý vị nếu quý vị cải tiến được hạnh kiểm tín dụng của mình và muốn tái tài trợ món nợ với lãi suất thấp hơn.
- Các công ty vay không có giấy phép. Luôn luôn kiểm soát giấy phép của các công ty cho vay với cơ quan của chính phủ tiểu bang chuyên về địa ốc là các cơ quan cấp giấy phép.
- Giấy tờ vay có các chỗ trống hay không ghi ngày. Kiểm soát kỹ càng các chỗ có chữ ký phải nằm trong toàn bộ bản hợp đồng, không có các trang rời mà nó có thể dính thêm vào hồ sơ vay với các điều kiện cho vay khác biệt.
- Người trung gian mua bán địa ốc đề nghị quý vị khai gian trong đơn mượn tiền để quý vị hội đủ điều kiện. Đây là một hành vi phạm pháp khi gian dối trong đơn xin mượn tiền.
- Người trung gian mua bán địa ốc khuyến quý vị nên tái tài trợ thường xuyên. Điều này là sự lường gạt mà kết quả là nó mang lợi lộc nhiều hơn cho công ty cho vay.
- Giấy trắng mực đen. Quý vị nên biết chắc rằng tất cả các điều đã hứa hẹn với quý vị phải được ghi rõ trong hợp đồng. Sau khi nhân viên đại diện công ty cho vay tiền ký tên và ghi ngày hợp đồng được ký kết, quý vị nên nhớ quý vị phải có được bản sao hợp đồng có chữ ký này. Nếu

quý vị tái tài trợ nợ nhà, chiếu theo luật quý vị có thể đổi ý trong vòng ba ngày sau khi ký hợp đồng.

- Kiểm soát hạnh kiểm tín dụng của mình. Khi nộp đơn mượn tiền, công ty cho vay sẽ coi qua quá khứ hạnh kiểm tín dụng của quý vị. Hãy kiểm qua bản báo cáo hạnh kiểm tín dụng của quý vị trước khi công ty cho vay xem xét tới bản báo cáo đó. Bằng cách duyệt qua bản báo cáo tín dụng của mình, quý vị sẽ biết được hầu hết, nếu không phải là tất cả, các món nợ quý vị đang nợ, và quý vị có cơ hội để biết chắc rằng các điều ghi trong đó là chính xác.

Quý vị có thể xin một bản báo cáo hạnh kiểm tín dụng của mình qua một trong ba công ty báo cáo tín dụng: Equifax (www.equifax.com, 800-685-1111), Experian (www.experian.com, 888-397-3742) và TransUnion (www.transunion.com, 800-888-4213). Mỗi bản báo cáo có lệ phí khoảng 10 mỹ kim. Năm 2005, luật mới sẽ cho phép quý vị có quyền lấy một bản báo cáo miễn phí mỗi năm từ cả ba công ty. Khi gần đến năm 2005, xin quý vị viếng thăm trang điện toán của Cơ Quan Tác Động Giới Tiêu Thụ (Consumer Action) để biết thêm chi tiết phương cách lấy báo cáo hạnh kiểm tín dụng miễn phí.

Nếu quý vị có thể lên mạng lưới điện toán (Internet) và muốn biết tình trạng tín dụng của mình được các công ty tín dụng so sánh với những người tiêu thụ toàn quốc Hoa Kỳ, xin quý vị viếng thăm MyFICO (www.myfico.com) và đặt mua một bản báo cáo điểm hạnh kiểm tín dụng của quý vị từ một hay cả ba công ty báo cáo tín dụng lớn. Mỗi bản báo cáo và điểm tín dụng có lệ phí là 12.95 mỹ kim. Quý vị sẽ cần một thẻ tín dụng hay thẻ rút tiền ngân hàng tự động (debit card) để đặt mua trên mạng.

Đệ đơn khiếu nại

Bộ Tư Pháp Tiểu Bang

Xin xem mục chính phủ tiểu bang trong cuốn niên giám điện thoại hay viếng thăm trang điện toán Hiệp Hội Tư Pháp Quốc Gia (National Association of Attorneys General, www.naag.org) để có địa chỉ của bộ tư pháp tiểu bang.

Các cơ quan tiểu bang điều hành các món nợ mua nhà

Xin xem qua phần chính phủ trong cuốn niên giám điện thoại hay viếng thăm trang điện toán Hiệp Hội Công Ty Cho Vay Nợ Mua Nhà (Mortgage Bankers Association, http://www.mortgagebankers.org/state_update) để biết danh sách các cơ quan điều hành của chính phủ tiểu bang.

Kiểm Soát Viên Tiền Tệ (Comptroller of the Currency)

(cho các các vi phạm luật liên bang về thủ tục cho vay và mua bán địa ốc).

Nhóm Giúp Đỡ Người Tiêu Thụ (Consumer Assistance Group)

800-613-6743

www.occ.treas.gov

Bộ Gia Cư Và Phát Triển Thành Thị (Department of Housing and Urban Development, HUD)

Văn Phòng Sự Vụ Của Người Tiêu Thụ Và Điều Hành

Doanh Nghiệp Địa Ốc Xuyên Bang / Ban RESPA (Interstate Land Sales / RESPA Division)

(202) 708-4560

www.hud.gov/complaints/landsales.cfm

Hiệp Hội Bảo Hiểm Tài Khoản Ký Thác (Federal Deposit Insurance Corporation, FDIC)

Ban Sự Vụ Giới Tiêu Thụ (Consumer Affairs Division)

877-ASK-FDIC (925-4618)

www.fdic.gov

Ủy Ban Mậu Dịch Liên Bang (Federal Trade Commission)

(cho các vi phạm luật cho vay của liên bang liên quan đến các công ty cho vay tiền mua nhà và tài trợ người tiêu thụ)

Trung Tâm Đáp Ứng Người Tiêu Thụ (Consumer Response Center)

877-FTC-HELP (382-4357); TTY 202-326-2502

www.ftc.gov

Hội Đồng Tổng Giám Đốc Dự Trữ Liên Bang của Bộ Dự Trữ Liên Bang (Federal Reserve Board of Governors of the Federal Reserve System)

Ban Sự Vụ Người Tiêu Thụ Và Cộng Đồng (Division of Consumer

and Community Affairs)

(202) 452-3693

www.federalreserve.gov/pubs/complaints/

Đừng bị là nạn nhân

Cách tốt nhất để bảo vệ chính mình là quý vị đừng nên ký một hợp đồng mượn tiền xấu. Việc lấy tiền lại sẽ là điều khó khăn cho nạn nhân và trong nhiều trường hợp nạn nhân lỡ vay một hợp đồng nợ nhà hay nợ xe xấu có thể mất luôn xe cộ hay nhà cửa.

Nếu quý vị bị công ty cho vay lạm dụng, quý vị nên liên lạc ngay đến nhân viên thanh tra chuyên lo về các vấn đề cho vay hay ngân hàng, Bộ Tư Pháp tiểu bang (State Attorney General), và Văn Phòng Kiểm Soát Tiền Tệ Liên Bang (the Federal Office of the Comptroller) hay Hiệp Hội Bảo Hiểm Tài Khoản Ký Thác (Federal Deposit Insurance Corporation) để được cố vấn trong việc nộp đơn khiếu nại. Quý vị cũng nên nộp đơn khiếu nại tới Ủy Ban Mậu Dịch Liên Bang (Federal Trade Commission) và các nhóm bênh vực cho người tiêu thụ (xem phần “*Cố Vấn và Giúp Đỡ*” và “*Khiếu Nại*”). Bằng cách liên lạc đúng tới các cơ quan có thẩm quyền, quý vị sẽ thiết lập được đúng cách cho hồ sơ khiếu nại của quý vị và giúp các cơ quan điều hành truy tìm các công ty cho vay mượn xấu.

Trong hầu hết các trường hợp, nạn nhân của các món nợ bất công hay dối trá phải thuê luật sư kiện công ty cho vay. Trang điện toán của Hiệp Hội Quốc Gia Bảo Vệ Người Tiêu Thụ (National Association of Consumer Advocates, www.naca.net) cung cấp danh sách các luật sư thành viên của hiệp hội được liệt kê theo từng vùng và lãnh vực chuyên môn, cũng như cách thức để tìm một luật sư chuyên về luật bảo vệ người tiêu thụ.

Cố vấn và giúp đỡ

- Hiệp Hội Tổ Chức Cộng Đồng Để Cải Thiện Tức Thời (Association of Community Association for Reform Now, ACORN) là một nhóm tích cực bảo vệ người tiêu thụ chống việc cho vay cắt cổ. Để tìm chi hội gần nhất, xin quý vị viếng thăm trang điện toán của ACORN (www.acorn.org) hay điện thoại 202-547-2500.

- Cơ Quan Tác Động Giới Tiêu Thụ (Consumer Action, www.consumer-action.org) cố vấn cho người tiêu thụ, giới thiệu tới các cơ quan thích hợp đảm trách việc khiếu nại và cung cấp các ấn bản miễn phí giáo dục về vấn đề tiêu thụ. Xin quý vị để lại lời nhắn và một cố vấn viên sẽ gọi lại cho quý vị. Có nói tiếng Trung Hoa, Anh, và Tây Ban Nha. 415-777-9635 và 213-624-8327, TTY: 415-777-9456; e-mail: hotline@consumer-action.org.

- Ủy Ban Mậu Dịch Liên Bang (Federal Trade Commission) ghi nhận các khiếu nại của người tiêu thụ để điều tra các vụ vi phạm và cung cấp trên một phạm vi rộng lớn nhiều ấn bản về việc vay mượn, tu bổ nhà cửa, và quyền lợi của người tiêu thụ. (Ủy Ban không giải quyết các vụ khiếu nại cá nhân). 877-FTC-HELP (382-4357), www.ftc.gov.

- Liên Hiệp Quốc Gia Tái Đầu Tư Cộng Đồng (National Community Reinvestment Coalition) cung cấp “Hướng Dẫn Người Tiêu Thụ: Các Công Ty Cho Vay Tốt Nhất Và Xấu Nhất Hoa Kỳ,” sắp hạng các công ty cho vay ở 25 đô thị. 202-628-8866, www.ncrc.org.

- Trang điện toán Chấm Dứt Gian Lận Nợ Mua Nhà (Stop Mortgage Fraud, www.stopmortgagefraud.com) do Hiệp Hội Công Ty Cho Vay Nợ Nhà (Mortgage Bankers Association) thiết lập. Trang có chi dẫn để quý vị biết được cách nếu như quý vị là nạn nhân của tiền nợ mua nhà cắt cổ và nếu như vậy, trang nhà này hướng dẫn quý vị đệ đơn khiếu nại ở đâu.