

10 ĐIỀU CẦN THỰC HIỆN

Trước Khi Quý Vị Ký Tên vào Đường Chấm Chấm...

NẾU QUÝ VỊ ĐANG DỰ ĐỊNH VAY TIỀN MUA NHÀ, vay lại, hoặc mượn tiền để sửa nhà, hãy chắc rằng quý vị nhận được *khoản tiền vay hợp lý* để đáp ứng cho nhu cầu của mình. Nếu thắc mắc và hiểu rõ tiến trình vay tiền để quý vị và gia đình khỏi phải trả lệ phí quá mức và tránh bị tịch biên nhà. Muốn được trợ giúp và tham khảo về hợp đồng vay tiền sửa hoặc mua nhà, hãy gọi **Don't Borrow Trouble Silicon Valey** theo số **408.283.1248**, hoặc viếng thăm mạng lưới của chúng tôi tại **www.sjhousing.org**.

Chỉ Dẫn Hữu Ích

- 1 LÀM BÀI TẬP TRƯỚC** Quý vị tự làm quen với tiến trình vay tiền sửa hoặc mua nhà và xét xem mình có thể đảm đương khoản tiền nào. Hãy tham dự khóa học về quán xuyên gia đình hoặc gặp gỡ tham vấn viên về việc này. Những dịch vụ này luôn sẵn có tại địa phương và thường miễn phí.
- 2 HIỂU BIẾT TÌNH TRẠNG TÍN DỤNG CỦA QUÝ VỊ** Hiểu rõ tình trạng tín dụng và ảnh hưởng của nó đến điều kiện vay tiền của quý vị. Lấy bản báo cáo tín dụng của quý vị và duyệt xét bản này cùng với tham vấn viên về vay tiền mua nhà. Hãy viếng thăm **www.sjhousing.org** nếu muốn biết nơi lấy một bản báo cáo tín dụng của quý vị
- 3 DỌ HỎI NHIỀU TÀI CHỦ** Để nhận được khoản tiền vay tốt nhất cho nhu cầu của quý vị. Dọ hỏi nhiều tài chủ qua đường thư tín, mạng lưới (internet) hay điện thoại, hoặc từ người nào đó đến nhà của quý vị để mời vay tiền. Hãy dọ hỏi tối thiểu ba tài chủ, lấy một bản "*Ước lượng thành thật*" (*Good Faith Estimate*) của từng tài chủ, rồi so sánh lệ phí và tổng chi phí vay tiền của họ.
- 4 CHỌN TÀI CHỦ MỘT CÁCH SÁNG SUỐT** Đề phòng mọi người nào cho quý vị thông tin sai trái trong đơn xin vay tiền.
- 5 KIỂM TRA KỸ GIẤY PHÉP CHO VAY CỦA TÀI CHỦ** Hỏi viên chức cho vay xem họ có được phép cho vay căn bản (originate) tiền mua nhà hay không và xác nhận giấy phép này với Ban Địa Ốc California (California Department of Real Estate) tại **www.dre.cahwnet.gov**. Nếu họ là người môi giới vay tiền mua nhà, hãy hỏi xem họ có phải là hội viên của Hiệp Hội Người Môi Giới Vay Tiền Mua Nhà California (California Association of Mortgage Brokers) hay không.
- 6 HỎI ĐỂ HIỂU RÕ HƠN** Phải hiểu rõ mọi phí tổn và lệ phí cho khoản tiền vay của quý vị. Nếu quý vị chưa hiểu rõ bất cứ điều khoản nào trong hợp đồng vay tiền của mình, **Hãy Nêu Thắc Mắc!** Đừng ký tên cho bất cứ vấn đề nào khi quý vị chưa hiểu cặn kẽ.
- 7 BIẾT KHẢ NĂNG TRẢ TIỀN VAY** Phải chắc rằng quý vị có thể lo liệu số tiền trả hàng tháng cho khoản tiền vay, nhất là khi lãi suất thay đổi. Hãy hỏi để biết khoản tiền trả hàng tháng tối đa là bao nhiêu trong suốt thời hạn vay tiền. Đừng ưng thuận chương trình vay tiền có mức tiền trả mà quý vị không thể lo liệu nổi.
- 8 TỰ QUYẾT ĐỊNH** Đừng để ai ép buộc quý vị phải ký tên vào hợp đồng. Quyết định chính chắn vào ngày mai chính là cách giải quyết khôn ngoan hôm nay.
- 9 HOÀN TẤT HỢP ĐỒNG** Đừng ký tên không vào mọi mẫu hay tài liệu nào chưa được điền đầy đủ. Nếu có khoản mục nào đó được yêu cầu để trống, hãy gạch một đường thẳng vào khoảng trống này và ký tắt.
- 10 ĐỌC VÀ DUYỆT KỸ LẠI** Phải chắc rằng hợp đồng vay tiền chỉ có các khoản mục nào quý vị đã đồng ý. Hãy hỏi lấy tài liệu vay tiền của quý vị trước khi trả cọc (escrow) hợp đồng. Mang tài liệu vay tiền đã hoàn tất đến gặp tham vấn viên về vay tiền mua nhà để duyệt kỹ lại.

Cần Biết Những Điều Quý Vị Đang Ký Tên

TIỀN VAY MUA NHÀ VỚI LÃI SUẤT THAY ĐỔI (Adjustable-Rate Mortgage, hay ARM) Lãi suất của ARM sẽ tăng hoặc giảm trong thời hạn vay tiền, có ảnh hưởng đến số tiền trả nợ vay của quý vị. ARM, cũng được gọi là tiền vay với Lãi Suất Thay Đổi, thường có mức lãi suất ban đầu thấp, hấp dẫn. Để hiểu biết toàn bộ phí tổn dài hạn của khoản tiền vay, quý vị cần biết lãi suất tối đa mà mình phải trả theo quy định.

PHÂN SUẤT HÀNG NĂM (Annual Percentage Rate, hay APR) Phí tổn của khoản tiền vay và cũng được gọi là lãi suất hàng năm. Có thể bao gồm lãi suất, điểm, lệ phí môi giới, và những chi phí vay tiền khác mà người mượn tiền phải trả theo quy định.

TIỀN TRẢ ĐƠN Trả tiền một lần duy nhất với số tiền lớn vào lúc kết thúc thời hạn vay tiền bởi vì tiền trả hàng tháng quá ít để trả cho toàn bộ khoản tiền vay.

KẾT SỔ MUA NHÀ HOẶC KẾT SỔ Buổi gặp gỡ để xem kỹ lại và ký tên vào tài liệu vay tiền.

CHI PHÍ KẾT SỔ MUA NHÀ Khoản lệ phí do tài chủ đòi hỏi vào lúc kết sổ. Mặc dù lệ phí này có thể thay đổi giữa các tài chủ, nhưng thường bao gồm vài lệ phí thủ tục trả một lần thí dụ như lệ phí nộp đơn, lập hồ sơ hay định giá nhà, điểm, hoặc trích lục hay bảo hiểm quyền sở hữu. Hãy hỏi xem chi phí kết sổ mua nhà được tính bao nhiêu trước khi kết sổ và những lệ phí nào có thể thương lượng. Nếu quý vị chưa hiểu rõ về bất cứ loại lệ phí nào, hãy hỏi để hiểu rõ hơn.

BẢO HIỂM TIỀN VAY Một tùy chọn vay tiền nhằm để trả lại tiền cho tài chủ nếu người vay qua đời hoặc bị tàn tật. Trong trường hợp bảo hiểm vay tiền với bảo phí đơn lẻ, toàn bộ bảo phí được đóng hết một lần bằng cách cộng vào số tiền vay hơn là trả số tiền căn bản hàng tháng. Cộng toàn bộ bảo phí vào số tiền vay sẽ làm tăng số tiền lãi mà quý vị phải trả trong thời hạn vay tiền.

GIÁ TRỊ THẬT SỰ Khoảng chênh lệch giữa giá trị của tài sản và số tiền chủ nhân thiếu nợ dựa trên tài sản đó.
(nghĩa là khoảng chênh lệch giữa giá trị của căn nhà và khoản tiền vay mua nhà còn lại hoặc tiền trả nợ vay).

TIỀN VAY MUA NHÀ VỚI LÃI SUẤT CỐ ĐỊNH Khoản tiền vay trong đó lãi suất vẫn bằng nhau trong thời hạn vay tiền.

TIỀN VAY THEO GIÁ TRỊ THẬT SỰ CỦA CĂN NHÀ Khoản vay tiền mặt trong đó chủ nhà vay tiền dựa trên giá trị thật sự của căn nhà mình. Khoản tiền vay này được bảo đảm bằng cách dùng căn nhà làm vật thế chấp.

TIỀN LÃI Lệ phí dùng để trả cho việc mượn tiền. Tiền lãi được tính theo tỷ lệ phần trăm của số tiền mượn.

TIỀN VAY MUA NHÀ Thường ám chỉ khoản tiền vay dùng để mua bất động sản, và cũng thường có thời hạn trả tiền và lãi suất cụ thể. Người cho vay tiền mua nhà có quyền tịch thu tài sản nếu người vay không trả tiền.

ĐIỂM HOẶC ĐIỂM GIẢM NỢ VAY Chí phí trả một lần của tài chủ để giảm bớt lãi suất trên khoản tiền vay. Mỗi điểm sẽ tương đương với 1 phần trăm của số tiền vay. Thí dụ, một điểm trong khoản tiền vay \$100,000 sẽ có giá tiền là \$1,000. Có thể thương lượng số điểm vào lúc kết sổ mua nhà.

PHẠT VẠ DO TRẢ TIỀN TRƯỚC HẠN Vài tài chủ sẽ phạt khi trả tiền vay trước hạn. Trước khi ký tên vào hồ sơ vay tiền, hãy kiểm tra kỹ xem khoản tiền vay của quý vị có bị phạt vạ hay không và nó có hiệu lực trong thời hạn bao lâu. Nếu nghĩ mình có thể trả tiền trước hạn, hoặc bán căn nhà của mình trước khi trả hết khoản tiền vay, thì tiền phạt do trả tiền trước hạn sẽ tốn kém.

TIỀN VỐN Số tiền cho vay hoặc chưa trả.

VAY LẠI Phương thức dùng khoản nợ vay mới được bảo đảm bằng cùng một căn nhà hoặc tài sản để trả hết cho một khoản nợ vay cùng với tiền lãi, thường dùng để trả tiền lãi thấp hơn.

TIỀN VAY MUA NHÀ LẦN THỨ HAI Khoản tiền vay lần thứ hai dựa trên tài sản được ghi nhận sau khoản tiền vay lần thứ nhất. Phương Thức Cho Vay Theo Giá Trị Thật Sự Của Căn Nhà (Home Equity Line of Credit, hay HELOC) thường được ghi nhận như là tiền vay mua nhà lần thứ hai.

*Nếu thắc mắc và hiểu rõ việc vay tiền mua nhà của mình sẽ giúp quý vị tiết kiệm thời giờ, tiền bạc ... và ngay cả căn nhà của mình!
Hãy gọi Don't Borrow Trouble Silicon Valley theo số 408.283.1284 hoặc viếng thăm mạng lưới của chúng tôi tại www.sjhousing.org.*