



Nguyễn Hồng Nam

Trong tình trạng kinh tế và tài chánh khủng hoảng hiện nay, nhiều câu hỏi đã được đặt ra về tài trợ địa ốc. Để phục vụ đồng hương, tôi xin mạo muội trả lời đơn giản và tóm lược về một số thắc mắc đó. Đây không phải là một bài viết sâu xa về căn bản tài trợ địa ốc. Các câu hỏi và câu trả lời đã được thu ngắn lại cho gọn. Nếu muốn biết thêm chi tiết, xin quý vị liên lạc với tôi hay với chuyên viên tài trợ của mình. Tôi cũng mong các nhà chuyên môn góp ý rộng rãi hơn. Xin nhấn mạnh chúng tôi là một cố vấn tài trợ địa ốc, chứ không phải là một chuyên viên tài chánh. Xin được dùng một số tiếng Mỹ để tiện đối chiếu.

Hỏi: Nghe nói lúc này, việc vay tiền tài trợ địa ốc khó khăn lắm phải không?

Đáp: Vì tình trạng tài chánh xáo trộn, hầu hết các ngân hàng tài trợ địa ốc đã trở lại thủ tục cũ trước đây gọi là full documentation (full docs), như phải chứng minh việc kinh doanh, việc làm, tiền thu nhập hay tiền lương, có tiền đặt cọc, tiền trả các phí tổn và tiền dự trữ... Thêm nữa, họ còn đòi hỏi điểm tín dụng FICO score cao hơn. Ngoài ra, mức lãi suất còn tùy thuộc điểm tín dụng hay số tiền đặt cọc down-payment nữa. Có một số ngân hàng tài trợ còn đòi hồ sơ thuế từ IRS trước khi sang tên closing. Tuy nhiên, nếu đủ điều kiện, quý vị vẫn có thể theo chương trình FHA và đặt down-payment 3% thôi. Những người làm chủ kinh doanh vẫn có thể vay được, không cần phải chứng minh thu nhập, nhưng phải chứng minh được có đủ tiền đặt cọc, tiền trả phí tổn và có

tiền dự trữ sau khi sang tên closing.

Hỏi: Tôi muốn dùng cố vấn tài trợ người Việt hay Hoa, nhưng lại sợ bị ràng buộc vì tình nghĩa, không thể thay đổi được vì sợ họ sẽ giận, cũng như sợ rằng họ sẽ nói cho người khác biết về việc riêng của tôi.

Đáp: Quý vị an tâm. Theo lương tâm nghề nghiệp và sự chuyên môn, một cố vấn tài trợ sẽ giúp người đồng hương hay người Mỹ một cách thoải mái vô tư. Theo luật, họ phải giữ kín việc riêng của quý vị đối với thân nhân hay người ngoài. Họ phải phân biệt giữa việc riêng và nghề nghiệp. Do đó, việc chọn một cố vấn tài trợ rất quan trọng, vì sẽ có ảnh hưởng đến việc tài chánh và sự an bình tinh cảm của mình. Đối với tôi, trong hơn 30 năm, tôi luôn cố gắng giữ kín chuyện riêng thân chủ của họ, kể cả giữa cha mẹ, vợ chồng và con cái. Khi gặp gỡ chung, tôi không hề tự ý nói ra những gì tôi đã làm cho bất cứ một người trong gia đình họ. Tôi coi đó là quyền lợi của họ.

Hỏi: Các con tôi thường lên mạng internet để làm tài trợ địa ốc vì tiện lợi, không ai biết ai. Xong rồi là bye bye.

Đáp: Đó là tùy theo sở thích. Tuy nhiên, vì việc tài trợ địa ốc phức tạp và là một đầu tư lớn của quý vị, chúng tôi xin đưa ra 2 lời điểm chính khi có một cố vấn tài trợ riêng: một là chương trình, hai là dịch vụ. Về chương trình, họ sẽ giải thích tường tận và đề nghị một vài loại thích hợp. Về dịch vụ, quý vị có thể liên lạc hay gặp họ trực tiếp để tham khảo, không phải ngay từ đầu, mà cả sau khi đã sang tên closing. Như quý vị đã trải qua với kinh nghiệm riêng của chính mình, hầu hết những việc chúng ta làm là đều do những liên hệ trực tiếp với người khác và còn tiếp tục.

Hỏi: Khi nói về việc tài chánh, các con tôi hiểu tiếng Mỹ hơn, nên các cháu muốn dùng người Mỹ, để nói chuyện dễ dàng và được thoải mái trong cách xưng hô, đồng thời không phải lệ thuộc về tình cảm đồng hương.

Đáp: Quý vị nói với các cháu cứ an tâm thoải mái. Có nhiều cố vấn tài trợ rất thông

thạo tiếng Mỹ, vì chính họ cũng đã học trường ở Mỹ và đã được huấn luyện bằng tiếng Mỹ. Họ cũng có thân chủ người Mỹ nữa. Nếu người cố vấn đó là một người chuyên môn muốn phục vụ đúng đắn, họ sẽ nói chuyện thoải mái với mọi giới, già hay trẻ, bằng tiếng Mỹ hay tiếng Việt, không câu nệ tuổi tác và hình thức.

Hỏi: Chính phủ có chương trình nào để giúp những người gặp khó khăn về trả tiền vay không?

Đáp: Cho đến nay, hầu hết các chương trình này là để giúp những người đã trả tiền nhà trễ hạn từ 60 ngày trở lên. Tuy nhiên, một số ngân hàng tài trợ có chương trình mortgage modification cho thân chủ của họ. Hy vọng nay mai sẽ có một vài chương trình tốt hơn.

Hỏi: Mortgage Modification là gì?

Đáp: Một số ngân hàng sẽ cho người vay được sửa đổi lại chương trình tài trợ của họ với lãi suất thấp hơn hay đổi sang chương trình khác mà người vay không phải trả tiền phí tổn sang tên closing costs.

Hỏi: Lệ phí sang tên closing costs gồm những loại nào?

Đáp: Phí tổn này có nhiều loại. Tại một số địa phương, quý vị còn phải trả mortgage taxes nữa. Tốt nhất là quý vị nên yêu cầu họ cung cấp cho một bản Good Faith Estimate để biết rõ phí tổn sang tên. Ngoài ra, nhưng phí tổn này cũng sẽ được liệt kê trong bản Uniformed Settlement Statement, gọi tắt là HUD 1, trong hồ sơ sang tên closing của quý vị.

Hỏi: Subprime Mortgage là gì? Tại sao loại này đã làm cho vài công ty tài chính bị khủng hoảng?

Đáp: Đây là một loại tài trợ địa ốc lỏng lẻo và đầy rủi ro; như không khai lợi tức, tiền để dành, việc làm, cho vay 100%, v.v. Các loại này được gộp thành từng bộ mortgage-backed securities, rồi những bộ rủi ro nhất được bán cho các ngân hàng thương mại, đầu tư hay các thực thể tài chính khác. Sau đó lại được chia năm sẽ bày ra để bán tiếp. Nhiều bộ này được bảo hiểm bằng credit default swaps (CDS). Khi mortgage-backed securities bị trục trặc, các

ngân hàng hay các hãng bảo hiểm nay không có đủ tiền để trả, nên một số công ty tài chính lớn đã bị khủng hoảng theo dây chuyền, vì do liên hệ hậu quả với nhau trên thị trường chứng khoán. Tuy nhiên, nhờ những chương trình này, nhiều đồng hương đã mua được căn nhà. Với bản tính cần cù và tiết kiệm, họ vẫn trả nổi tiền nợ.

Hỏi: Short Sales địa ốc là gì?

Đáp: Short Sales là bán nhà với giá thấp hơn số tiền vay còn nợ và người vay sẽ không phải trả số tiền thiếu hụt. Các ngân hàng tài trợ địa ốc có thể chấp nhận như vậy để thu được một số tiền, mà không phải dùng đến cách xiết nhà foreclosure, vì việc xiết nhà để bán đấu giá rất tốn kém và mất thời gian.

Hỏi: Ai có thể giúp tôi về short sales?

Đáp: Các nhà Môi Giới Địa Ốc (realtors) có thể giúp quý vị về việc này. Nên dùng những người có kinh nghiệm về short sales, vì thủ tục phức tạp và nhiều khê. Chúng tôi cũng có thể giới thiệu những nhà môi giới địa ốc có kinh nghiệm về loại này.

Hỏi: Làm sao để mua được các căn nhà bán đấu giá (Foreclosed Property Auction Sales)

Đáp: Đây là những căn nhà bị nhà băng xiết được đưa ra bán đấu giá. Cũng vậy, quý vị nên chọn một người môi giới địa ốc (realtor) có kinh nghiệm về loại này, vì tính cách phức tạp của nó. Ngoài ra, một số trang websites và văn phòng sheriff có danh sách những căn nhà loại này tại văn phòng.

Hỏi: Các công ty tài trợ địa ốc có chương trình nào giúp cho các cơ quan bất vụ lợi không?

Đáp: Chẳng hạn như Wells Fargo Home Mortgage có chương trình “Sharing Advantage”. Theo đó, những người giới thiệu hay người vay có thể chọn một cơ quan bất vụ lợi, có giấy phép 501(c)3 để được ủng hộ \$300.00, sau khi sang tên closing và funding xong. Người vay không phải trả thêm lệ phí hay chịu lãi suất cao hơn. Các tổ chức đó có thể thuộc tôn giáo, xã hội, cộng đồng, tương trợ,

môi sinh, v.v.

Hỏi: Khi nào tôi nên tái tài trợ lại – refinance?

Đáp: Việc tái tài trợ có nhiều mục tiêu, như để đổi lại lãi suất thấp hơn, để thay đổi sang chương trình khác, để lấy tiền ra, hay để đổi sang một ngân hàng khác, v.v. Về lãi suất, chung chung là khi bớt lãi suất được 1% là có thể làm được. Tuy nhiên, quý vị cũng có thể không tốn tiền lệ phí closing mà vẫn bớt được lãi suất và bớt được cả số tiền trả hàng tháng. Người cố vấn tài trợ có thể cho quý vị biết điều lợi hại của tái tài trợ tùy theo mỗi trường hợp riêng.

Hỏi: Reverse Mortgage là gì? Ai đủ điều kiện?

Đáp: Reverse Mortgage là một loại tài trợ mà người vay sẽ nhận được một số tiền hàng tháng, mà không phải trả tiền vay hàng tháng. Chương trình này chỉ dành cho những người tuổi từ 62 trở lên. Tất cả mọi người đứng tên trên căn nhà đó đều phải từ tuổi 62 trở lên.

Hỏi: Điểm “point” là gì? Có nên trả points hay không? Tại sao họ lấy points mà không cho tôi biết?

Đáp: Xin phân biệt rõ ràng giữa tiếng “điểm” là lãi suất interest rate và tiếng “điểm” là origination và discount points. Khi nói về điểm origination hay discount point, một điểm bằng 1 phần trăm – 1% - của số tiền vay. Thường người trung gian tài trợ mortgage broker lấy points để thêm tiền huê hồng hay thêm discount points vào để cho một lãi suất thấp hơn. Nếu muốn, quý vị cũng có thể trả thêm discount points để mua lãi suất thấp hơn. Khi hỏi về lãi suất, quý vị nên hỏi có bao nhiêu điểm point. Theo luật, họ phải cho quý vị biết ngay. Nếu họ không nói hay thêm điểm mà không cho quý vị biết, họ đã phạm luật.

Kính chúc quý vị và gia quyến một năm mới được an khang và nhiều điều tốt đẹp.

Ông Nguyễn Hồng Nam. Nam hiện là cố vấn tài trợ địa ốc tại Wells Fargo Home Mortgage. ĐT: 908 456 1248 hay 1 800 982 5541 ext .212. Emails: namng@aol.com hay nam.h.nguyen@wellsfargo.com

Xuân Lan Lạc



Lát phất ngoài hiên tuyết trắng rơi
Ngồi đây mà ngắm mãi bên trời
Ở miền Bắc Mỹ chiều đông lạnh
Mơ về cố quận nhớ khôn nguôi

Nhà tôi ở giữa ngọn đồi cây
Quạnh quẽ cô liêu suốt tháng ngày
Mùa đông gió bắc từng cơn thổi
Hồn nghe giá buốt nổi u hoài

Thử ở giờ này nơi cố hương
Xuân về nắng ấm rực bên đường
Bóng ai thưa thớt tà áo mới
Hồn tôi trải rộng đến mười phương

Xin trả cho tôi một mảnh hồn
Của ngày xuân cũ chôn què hương
Để tôi đi trọn đường lưu lạc
Mỗi độ xuân sang bớt chút buồn !

QUỲNH HƯƠNG