

Apr 16th, 2009

Một trong những yếu tố tạo ra tình trạng khủng hoảng tài chính và kinh tế hiện nay tại Hoa Kỳ và đang lan rộng ra khắp mọi nơi trên thế giới là số nhà bị tịch thu gia tăng vì người mua không trả được tiền vay nợ mua nhà.

Nhiều người mua nhà với lãi suất thay đổi (adjustable mortgage rate). Khi thời hạn lãi suất thấp trong hợp đồng cho mua đợt, lãi suất cao được áp dụng, người mua không trả nổi tiền nhà. Quý vị cần phải làm gì nếu gặp phải rủi ro có thể rơi vào tình trạng này?

Những biện pháp để tránh bị tịch thu nhà

Có người sẵn sàng bỏ nhà cháy lấy thân. Có người tìm mọi cách để giữ căn nhà. Sau đây là một số biện pháp để duy trì tình trạng tài chính hầu có thể khả năng tiếp tục trả tiền nhà và tránh được nhà bị tịch thu.

1. Thông thường người vay chỉ nên để xem có thể thay đổi món nợ mua nhà hay không.
2. Tái tài trợ món nợ mua nhà hoặc tìm hiểu xem có thể mượn tiền của FHA (Federal Housing Administration) hay không.
3. Cắt giảm những chi tiêu không cần thiết như ăn tiệc, mua quà tặng, v.v.
4. Cho mua đợt những dịch vụ không cần thiết mà không bắt phải thuê dây cáp hay vệ tinh TV, bỏ một phần trong hai đợt tiền (nhà và cơm tay), ngừng mua tạp chí và báo hàng ngày, bớt tham gia hội hè, bớt đi các câu lạc bộ, v.v.

Làm Thế Nào Tránh Bị Tịch Thu Nhà Đãi Thử N

Tác Giả: Nguyễn Quốc Kh&i

Thứ Sáu, 17 Tháng 4 Năm 2009 00:35

5. Tìm nh&ng d&ch v& và hàng hóa v&i giá r& v& b&o hi&m (nhà, xe h&i, s&c kh&e), bác sĩ, đi&n tho&i, Internet, TV, v.v., mua hàng trên Internet, s& d&ng phi&u gi&m giá (discount coupon), phi&u b&i hoàn khuy&n m&i (rebate), mua hàng t&i nh&ng ti&m gi&m giá (discount store) ho&c đ&i lúc bán son (on sale).
6. Bán nh&ng th& trong nhà không c&n thi&t k& c& sách cũ, xe h&i n&u có hai ba cái.
7. Ti&t ki&m ti&n b&c trong m&i tr&ng h&p có th& nh& b& nh&ng thú tiêu khi&n t&n kém, hoãn đi du l&ch, ngh& hè, mua s&m nh&ng th& đ&t ti&n, b& r&u và thu&c lá, mang đ& ăn tr&a t&i s&, ăn ít th&t, h&n ch& n&c ng&t.
8. B&t tiêu th& đi&n, n&c, gas nh& t&t máy đi&u hòa không khí và máy s&i khi ra kh&i nhà, tháo b&t m&t s& bóng đèn trong nhà.
9. T&p th& d&c và gi& gìn s&c kh&e.
10. Tìm nh&ng cách đ& t&o thêm l&i t&c nh& làm thêm gi& ph& tr&i, ki&m vi&c làm th& hai.
11. Cho thuê nhà xe h&i ho&c ch& đ&u xe tr&c nhà xe h&i (nh&ng n&i g&n tr&m metro), cho thuê b&t phòng d& trong nhà, v.v.
12. Cha m&, con cái s&ng t&p trung vào m&t căn nhà.

M&t s& bi&n pháp trên đây s& làm m&t t& do, riêng t&, và lòng kiêu h&nh c&a m&t s& ng&i. Tu& theo s& thích và l&i s&ng, và th& t& u tiên, m&i chúng ta t& l&a ch&n nh&ng bi&n pháp thích h&p.

Ch&ng trình tái tài tr& c&a C& Quan Federal Housing Administration (FHA).

Vào tháng 7, 2008, Quốc Hội Hoa Kỳ đã phê chuẩn Dự Luật Phục Hồi Kinh Tế và Nhà 2008 (Economic and Housing Recovery Act of 2008). Tổng Thống George W. Bush đã ký văn bản pháp lý này thành luật vào 30/07/2008.

Thi hành Dự Luật này, cơ quan FHA đã thiết lập Chương Trình Hi Vọng Cho Người Có Nhà (Hope for Homeowners - HHP) có hiệu lực trong ba năm kể từ ngày 01/10/2008 đến 30/09/2011. Chương Trình này chấp dụng cho số hộ chủ đang sinh sống trong căn nhà của mình và số cho chủ nhà trang trải món nợ cũ và thay bằng món nợ mới 30 năm với lãi suất cố định. Để tránh lúng túng so với trình độ tiếp thu nhà, chủ nợ sẽ phải hỗ trợ tài chính nhà vay chủ trả xuống còn bằng 90% giá trị mới của căn nhà.

Nhưng ai hội đủ điều kiện của Chương Trình HHP

Nhưng người chủ căn nhà cần liên lạc với chủ nợ để xem mình có hội đủ điều kiện để xin miễn tìn FHA qua chương trình HHP hay không. Sau đây là những tiêu chuẩn của HHP:

1. Căn nhà là nơi cư ngụ chính. Chủ nhà không sở hữu một căn nhà nào khác.
2. Món nợ mua nhà bắt đầu từ trước 01/01/2008 và chủ nhà đã trả tìn nhà ít nhất 6 lần.
3. Chủ nhà không có khả năng tiếp tục trả tìn nhà nếu không có sự trợ giúp.
4. Tổng số tìn nhà phải trả mỗi tháng cao hơn 31% lãi từ hàng tháng tính vào tháng 3, 2008.
5. Người mua tái tài trợ qua FHA phải cam kết không phạm tội gian trá trong 10 năm vừa qua, chủ ý thiêu khả năng trả nợ, và không hề biết hoặc đáng ý cung cấp dữ kiện giả mạo để được vay món nợ mua nhà.

6. Mön nô FHA không đä c quä \$550,440.

7. Mön nô môi không đä c quä 90% giá trß căn nhà hiän nay.

8. Tiän lß phí bôo hiäm tiän nô mua nhà phßi trß ngay tß lúc vay nô FHA là 3% và lß phí bôo hiäm hàng năm là 1.5%.

9. Nhông cô sô có quyän giß đß thß nô côn phßi đßng ý miän đòi bßi thßng vß vißc thanh toán nô sôm hßn là thßi hßn nô đßnh hßp đßng mua nhà và trß tiän nhà trß.

10. Nôu bán nhà hay tái tài trß, ngô i vay nô FHA phßi đßng ý chia vßi FHA trß giá gia tăng côa căn nhà (equity) lúc bßt đßu mön nô môi và trong tßng lai. Tß lß dành cho FHA là 100% sau mßt năm đßu và 50% bßt đßu vào năm thß sáu. Nhô vßy có nghĩa là FHA sß là cùng làm chß căn nhà. Do đó vay tiän FHA chß có lßi nôu ngô i làm chß căn nhà thßc sß không còn khß năng trß tiän nhà nôa.

11. Trong 5 năm đßu, ngô i môn tiän FHA không thß dùng căn nhà đß vay mßt mön nô thß hai.