Tác Giả:  Minh Công
Thứ Hai, 10 Tháng 1 Năm 2011 09:43

Trong th□i gian g□n đây m□t d□ng l□a đ□o tinh vi m□i xu□t hi□n nh□m vào nh□ng ch□ s□ h□u nhà đang g□p khó khăn trong vi□c tr□ ti□n n□ nhà hàng tháng và đ□i m□t v□i nguy c□ b□ t□ch thu nhà, đó là d□ch v□ l□a đ□o nhà đ□t.

Các công ty l□a đ□o th□□ng t□ gi□i thi□u là chuyên môn “đ□m trách các v□n đ□ liên quan đ□n vi□c t□ch thu nhà” hay “t□ v□n các vi□c liên quan đ□n ti□n n□ nhà” đ□ qu□ng cáo các d□ch v□ liên quan đ□n vi□c phòng tránh b□ t□ch thu nhà, gi□m lãi su□t ti□n n□ nhà hàng tháng và các d□ch v□ khác. D□ng l□a đ□o này nh□m vào tâm lý hoang mang và lo s□ c□a khách hàng khi đang r□i vào tình tr□ng b□ t□c v□ n□ nhà c□a đ□ tr□c l□i tài chính.

Các công ty trên th□□ng kh□ng đ□nh là có th□ giúp đ□ các thân ch□ đang đ□i m□t v□i kh□ năng b□ kéo nhà (foreclosure) nh□ng gi□i pháp có th□ giúp h□ gi□ l□i đ□□c nhà, gi□m lãi su□t n□ hàng tháng (refinance), thay đ□i các đi□u kho□n trong vi□c tr□ n□ nhà (loan modification), s□a ch□a tín d□ng x□u (repair bad credit), hay là gia h□n thêm th□i gian gi□i quy□t n□ nhà… Trên th□c t□, các l□i h□a hay kh□ng đ□nh trên đ□u không th□c t□, ch□ y□u nh□m l□a g□t khách hàng đ□ tr□c l□i tài chính sau khi b□ m□c thân ch□ “m□t ti□n và m□t nhà”.

Trong tình hình tài chính suy thoái, th□ tr□□ng nhà đ□t h□n lo□n nh□ hi□n nay, có nh□ng d□ch v□, trung tâm t□ v□n nhà c□a “chân chính” đ□□c chính ph□ ch□ng nh□n c□p gi□y phép ho□t đ□ng nh□m giúp đ□ các ch□ s□ h□u nhà v□□t qua khó khăn đang g□p ph□i. Tuy nhiên, ng□□i dân c□n t□nh táo và nên t□ trang b□ cho mình nh□ng ki□n th□c nh□t đ□nh đ□ có th□ phân bi□t “th□t gi□” trong tình hình “vàng thau l□n l□n” hi□n nay.

Khi đ□i m□t v□i kh□ năng b□ t□ch thu nhà, ch□ nhà c□n ch□ đ□ng liên l□c tr□c ti□p ngay ngân hàng cho vay c□a mình hay các trung tâm t□ v□n tài chính đ□□c c□p phép ho□t đ□ng c□a chính ph□ (Housing Urban Developing –HUD) đ□ tìm nh□ng bi□n pháp “th□c t□ và thi□t th□c” đ□ không b□ m□t nhà. Các t□ ch□c trên s□ cung c□p mi□n phí các d□ch v□ t□ v□n dành cho nh□ng ch□ s□ h□u nhà đang g□p các khó khăn v□ tài chính trong vi□c tr□ ti□n nhà. Nh□ng d□ch v□ t□ v□n trên có th□ bao g□m: tái l□p n□ nhà (reinstatement), tr□ n□ nhà th□p h□n ti□n n□ nhà hàng tháng trong m□t th□i gian c□ đ□nh, th□□ng t□ 3 đ□n 6 tháng (foreberance), k□ ho□ch tr□ n□ d□n theo lãi su□t th□p (repayment plan), thay đ□i các đi□u kho□n trong vi□c tr□ n□ nhà (loan modification), tái

tài tr□ (refinance), bán nhà, ho□c deed in lieu t□m d□ch là b□ng khoán th□ vì.

D□□i đây là nh□ng hình th□c ph□ bi□n nh□t v□ các d□ng l□a đ□o nhà c□a:

“MUA ĐI – BÁN L□I”

Các công ty l□a đ□o h□a h□n là s□ tr□ các kho□n ti□n n□ nhà, ph□c h□i tín d□ng, và có th□ tr□ giúp các kho□n n□ th□ tín d□ng, n□ xe, v.v. cho thân ch□ ch□ v□i m□t đi□u ki□n là ch□ nhà “t□m th□i” chuy□n toàn quy□n s□ h□u nhà cho m□t ng□□i th□ ba không quen bi□t (nh□ng đ□□c các công ty l□a đ□o h□a h□n là r□t đáng tin c□y). Đ□ t□o thêm s□ tin t□□ng, h□ cho phép ch□ nhà đ□□c □ l□i trong nhà d□□i danh nghĩa ng□□i thuê v□i l□i h□a h□n là s□ đ□□c mua l□i căn nhà sau m□t kho□ng th□i gian nh□t đ□nh nào đó hay khi tình hình tài chính c□a h□ có s□ thay đ□i tích c□c.

Trong d□ng này, các ch□ s□ h□u nhà không h□ bi□t r□ng m□t khi đã chuy□n quy□n s□ h□u nhà cho ng□□i th□ ba, h□ có th□ s□ không mua l□i đ□□c căn nhà c□a mình theo nh□ l□i h□a. M□t khi chuy□n quy□n s□ h□u, ch□ nhà m□i hoàn toàn có quy□n đu□i các ch□ nhà cũ (nay có danh nghĩa là ng□□i thuê nhà) ra kh□i nhà. Ch□ nhà m□i cũng có th□ (và có quy□n) tăng giá thuê nhà hàng tháng lên cho t□i khi ng□□i ch□ cũ không th□ tr□ n□i đành ph□i d□n đi. Khi ch□ nhà cũ mu□n mua l□i căn nhà (nh□ theo l□i h□a t□ các công ty l□a đ□o), ch□ nhà m□i s□ đ□a ra m□t cái giá cao h□n giá tr□ căn nhà hay ngoài kh□ năng tài chính c□a ch□ nhà cũ đ□ t□ ch□i m□t cách danh chính ngôn thu□n. Nh□ v□y là ng□□i ch□ nhà cũ m□t tr□ng ngôi nhà c□a mình mà không đ□□c gì c□ trong khi kho□n n□ v□n còn đó.

“KHAI PHÁ S□N R□I M□T NHÀ”

Các công ty l□a đ□o h□a v□i ch□ nhà là s□ giúp đ□ h□ gi□ l□i căn nhà v□i đi□u ki□n là n□n nhân ph□i chuy□n giao m□t ph□n quy□n s□ h□u nhà cho m□t ng□□i (hay m□t nhóm ng□□i) mà đa ph□n là ng□□i c□a công ty l□a đ□o. Ti□p theo đó n□n nhân c□n c□t đ□t m□i liên l□c v□i ngân hàng ch□

n□ chính c□a căn nhà. Thay vào đó, n□n nhân s□ tr□ s□ ti□n n□ nhà hàng tháng tr□c ti□p cho công ty l□a đ□o v□i ni□m tin là mình đang tr□ n□ nhà và (thông qua) các công ty l□a đ□o ti□n hành các th□ t□c tài chính đ□ gi□ l□i nhà. M□c tiêu chính c□a các công ty l□a đ□o d□ng này là duy trì ngu□n l□i thu đ□□c t□ kho□n ti□n tr□ n□ nhà hàng tháng t□ các n□n nhân, càng lâu càng t□t.

Đ□ kéo dài th□i gian, công ty l□a đ□o s□ l□n l□□t l□p h□ s□ khai phá s□n l□y danh nghĩa c□a ng□□i (nhóm ng□□i) có đ□ng quy□n s□ h□u căn nhà v□i n□n nhân. Vi□c này đ□□c ti□n hành mà không có s□ hay bi□t c□a ng□□i ch□ th□c c□a căn nhà. V□i m□i h□ s□ phá s□n, tòa án s□ ra m□t quy□t đ□nh "t□m th□i" trì hoãn các th□ t□c t□ch thu nhà c□a ngân hàng. Nh□ng quy□t đ□nh t□m th□i c□a tòa án không □nh h□□ng t□i vi□c ch□ nhà ph□i có trách nhi□m ti□p t□c tr□ ti□n n□ nhà hàng tháng đúng h□n. Tuy nhiên, các công ty l□a đ□o đã khéo léo s□ d□ng nh□ng kho□ng th□i gian này đ□ g□y d□ng lòng tin c□a n□n nhân, gây s□ ng□ nh□n là các công ty l□a đ□o đang th□c hi□n vi□c b□o v□ căn nhà m□t cách hi□u qu□. Có đ□□c s□ tin t□□ng t□ n□n nhân, các công ty l□a đ□o d□ dàng tr□c l□i t□ các kho□n ti□n tr□ n□ nhà hàng tháng đ□□c g□i tr□c ti□p cho mình trong m□t kho□n th□i gian t□□ng đ□i dài.

Sau khi quy□t đ□nh t□m th□i c□a tòa án h□t hi□u l□c thì các công ty l□a đ□o s□ l□ng l□ bi□n m□t, b□ m□c cho n□n nhân đ□i di□n v□i quy□t đ□nh t□ch thu nhà c□a ngân hàng. Thông th□□ng n□n nhân c□a d□ch v□ l□a đ□o này ch□ nh□n ra s□ th□t khi m□i vi□c đã quá tr□ và không th□ thay đ□i đ□□c gì. Các lu□t l□ v□ phá s□n đ□□c đ□t ra nh□m h□ tr□ ng□□i dân gi□i quy□t v□n đ□ tài chính n□u đ□□c ti□n hành đúng cách. Tuy nhiên n□n nhân c□a d□ng l□a đ□o phá s□n trên th□□ng m□t t□t c□ (ti□n l□n nhà), ngay c□ tín d□ng cá nhân cũng b□ □nh h□□ng n□ng n□ trong vòng 5 đ□n 10 năm t□i.

"GI□M LÃI SU□T"

D□ng l□a đ□o này th□□ng di□n ra khi m□t ng□□i nào đó tìm t□i ch□ s□ h□u nhà đang g□p khó khăn trong vi□c tr□ ti□n nhà hàng tháng. Ng□□i này s□ t□ gi□i thi□u là ng□□i đ□i di□n cho ngân hàng hay trung tâm tài chính và có th□ giúp h□ xin vào các ch□□ng trình gi□m lãi su□t nhà. Đ□ chinh ph□c lòng tin c□a n□n nhân, nh□ng k□ l□a đ□o này có th□ xu□t trình gi□y t□ ch□ng mình, công ty đ□i di□n, trang website r□t gi□ng m□t c□ quan tài chính hay m□t t□ ch□c đ□i di□n chính ph□ th□c s□. N□u ch□ đ□c thoáng qua, các n□n nhân s□ d□ dàng b□ ng□ nh□n b□i các t□ ng□ nh□ "liên bang", "TARP" (Troubled Asset Relief Program – m□t ch□□ng trình h□ tr□ tài chính c□a chính ph□ dành cho các ngân hàng đ□ giúp đ□ các ch□ nhà đang g□p khó khăn) hay các t□ ng□ chuyên ngành có liên quan đ□n các ch□□ng trình chính th□c th□c s□ c□a chính ph□.

Sau khi chi□m đ□□c lòng tin c□a n□n nhân, k□ l□a đ□o s□ đ□a ra m□t lo□t gi□y t□ yêu c□u n□n nhân ký v□i danh nghĩa xin vào các ch□□ng trình gi□m lãi su□t c□a chính ph□. Trên th□c t□, các gi□y t□ này là các gi□y chuy□n nh□□ng quy□n s□ h□u nhà (deed transfer) t□ n□n nhân sang k□ l□a đ□o. Trong quá trình ký gi□y, k□ l□a đ□o s□ s□ d□ng nhi□u bi□n pháp, cách th□c đánh l□c h□□ng, hù d□a hay gây áp l□c đ□ cho n□n nhân không đ□ t□nh táo hay th□i gian đ□ đ□c k□ các gi□y t□. Sau khi ký k□t, k□ l□a đ□o s□ bi□n m□t v□i l□i h□a là s□ ti□n hành m□i th□ t□c còn l□i khác. Thông th□□ng các n□n nhân luôn tin t□□ng là mình đã xin vào các ch□□ng trình gi□m lãi su□t hay ch□ng vi□c m□t nhà c□a chính ph□ và b□ qua các th□ c□nh báo c□a ngân hàng. H□ ch□ nh□n ra s□ th□t khi nh□n đ□□c quy□t đ□nh tr□c xu□t c□a tòa án và bi□t r□ng mình không còn là ch□ s□ h□u nhà b□y lâu nay. V□ ph□n k□ l□a đ□o, v□i gi□y t□ ch□ng minh quy□n s□ h□u nhà, h□ có th□ dùng đ□ th□ ch□p và vay m□□n ti□n t□ ngân hàng.

“ĐI□N THO□I và INTERNET”

D□ng l□a đ□o này th□□ng x□y ra khi n□n nhân t□ mình liên l□c v□i các công ty l□a đ□o thông qua các qu□ng cáo hay t□ r□i d□ng trên đ□□ng hay đ□□c b□ vào h□p th□. V□i d□ng l□a đ□o này, n□n nhân ch□ có th□ liên h□ v□i các công ty l□a đ□o thông qua đi□n thoi hay th□ t□. V□i l□i h□a là s□ giúp đ□ các n□n nhân vay các kho□n n□ v□i ti□n l□i th□p đ□ tr□ n□ nhà hay thay đ□i lãi su□t n□ hi□n t□i, các công ty l□a đ□o nh□m vào nh□ng thông tin cá nhân nh□ s□ an ninh xã h□i, tài kho□n ngân hàng. Thông th□□ng, sau khi n□n nhân liên l□c v□i các công ty l□a đ□o qua đi□n thoi hay email, h□ s□ đ□□c ch□p nh□n ngay vào m□t “ch□□ng trình h□ tr□ tài chính” nào đó và các công ty l□a đ□o s□ h□i thúc n□n nhân g□i ngay nh□ng gi□y t□ v□i các thông tin cá nhân và m□t kho□n l□ phí đ□ ti□n hành các th□ t□c càng s□m càng t□t.

Sau khi l□y đ□□c thông tin cá nhân và l□ phí, công ty l□a đ□o s□ bi□n m□t, b□ m□c n□n nhân ch□ đ□i trong tuy□t v□ng. V□i d□ng l□a đ□o này, r□t khó cho n□n nhân truy ra đ□□c k□ l□a đ□o vì các s□ đi□n thoi liên l□c th□□ng xuyên thay đ□i, ngay c□ đ□a ch□ th□ t□ cũng là nh□ng đ□a ch□ hay thùng th□ ma.

V□ phía n□n nhân, ngoài m□t m□t kho□n ti□n (th□□ng không nh□ kho□ng vài ngàn M□ kim), m□t th□i gian (ch□ đ□i h□i âm), nhà c□a có kh□ năng b□ t□ch thu, h□ còn đ□i m□t v□i nguy c□ là các thông tin cá nhân b□ ph□i bày và s□ tr□ thành n□n nhân c□a vi□c l□a đ□o tín d□ng và ngân hàng v□ lâu dài.

Tác Giả:  Minh Công
Thứ Hai, 10 Tháng 1 Năm 2011 09:43

D□NG L□A Đ□O “MA”

Nh□ng k□ l□a đ□o d□ng này th□□ng t□ nh□n là chuyên viên đ□a □c hay tài chính có kh□ năng giúp đ□ ch□ s□ h□u nhà đang g□p khó khăn trong vi□c tr□ n□ hay có nguy c□ m□t nhà. K□ l□a đ□o h□a là h□ có th□ giúp và đ□i di□n cho n□n nhân xin vào ch□□ng trình h□ tr□ gi□m lãi su□t hay gi□ l□i đ□□c nhà. Đ□i l□i, n□n nhân ph□i tr□ m□t kho□n “phí d□ch v□” r□t cao (so v□i kh□ năng tài chính c□a n□n nhân). T□□ng t□ nh□ d□ng l□a đ□o “gi□m lãi su□t”, k□ l□a đ□o luôn có th□ đ□a ra nh□ng gi□y t□, ch□ng nh□n r□t gi□ng v□i nh□ng ch□□ng trình h□ tr□ th□t s□ t□ chính ph□. Ngoài ra, không ít k□ l□a đ□o cũng chính là nh□ng chuyên viên môi gi□i đ□a □c hay tài chính th□t s□. Đi□u này càng khi□n cho n□n nhân khó khăn trong vi□c phát hi□n ra s□ th□t.

Đ□ kéo dài th□i gian, nh□ng k□ l□a đ□o th□□ng xuyên h□a và kh□ng đ□nh v□i các n□n nhân là m□i vi□c v□n di□n ti□n theo trình t□ và khuy□n cáo n□n nhân hãy b□ qua nh□ng th□ c□nh báo t□ ngân hàng. Trên th□c t□ sau khi đã thu đ□y đ□ ti□n l□ phí, k□ l□a đ□o h□u nh□ không làm b□t c□ vi□c gì, ngoài vi□c g□i m□t vài cú đi□n thoi hay g□i đi m□t vài ba đ□n t□ đ□n gi□n mà chính n□n nhân cũng có th□ làm đ□□c. N□n nhân c□a d□ng l□a đ□o này th□□ng phát hi□n ra s□ th□t sau m□t th□i gian dài sau khi nh□n đ□□c các l□i h□a suông. Khi n□n nhân kiên quy□t yêu c□u đòi k□t qu□ thì k□ l□a đ□o th□□ng bi□n m□t, b□ m□c n□n nhân trong hoàn c□nh không còn kh□ năng tài chính và th□i gian đ□ gi□ nhà.

D□U HI□U C□A CÔNG TY L□A Đ□O

- Yêu c□u tr□ tr□□c m□t kho□n “chi phí d□ch v□”. Không m□t t□ ch□c t□ v□n đúng lu□t nào làm vi□c v□i ch□ s□ h□u nhà đang g□p khó khăn v□ tài chính mà l□i đòi tr□ chi phí tr□□c.
- G□i ý là s□ đ□i di□n cho ch□ nhà xin vào các ch□□ng trình h□ tr□ c□a chính ph□ v□i m□t l□ phí nh□t đ□nh.
- Liên t□c kh□ng đ□nh hay có nh□ng l□i h□a ch□c ch□n là s□ giúp thân ch□ gi□ đ□□c nhà kh□i b□ t□ch thu.
- Yêu c□u khách hàng c□t đ□t m□i liên l□c v□i ch□ n□ chính và các chuyên viên t□ v□n nhà c□a khác.
- Khuyên khách hàng hãy ng□ng tr□ ti□n n□ nhà hàng tháng.
- Khuyên khách hàng hãy tr□ ti□n n□ nhà hàng tháng cho m□t ng□□i th□ ba, không ph□i là ngân

hàng ch□ n□ nhà.
- Yêu c□u khách hàng chuy□n giao quy□n s□ h□u nhà cho m□t ng□□i khác.
- Không có văn b□n, gi□y t□ chính th□c v□ các d□ch v□ s□ cung c□p. Ch□ h□a b□ng mi□ng.
- Yêu c□u khách hàng ký vào nh□ng gi□y t□, h□ s□ có nh□ng kho□ng hay dòng vi□t đ□ tr□ng.

HÃY T□ B□O V□ MÌNH

Bi□t mình – bi□t ng□□i: Tr□□c khi quy□t đ□nh g□i ti□n hay các thông tin cá nhân cho b□t k□ ai, luôn nh□ ki□m tra k□ v□ lai l□ch và quá trình làm vi□c c□a h□. Liên l□c v□i qu□n h□t đ□ tìm hi□u xem m□t công ty, t□ ch□c nào đó có gi□y phép hành ngh□ đúng lu□t hay có b□ ai ki□n cáo gì không.

Hãy nh□ các t□ ch□c phi l□i nhu□n hay trung tâm tài chính có tên tu□i: Quý v□ có th□ tìm th□y nh□ng t□ ch□c này t□ U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD): 800 569-4287,  http://www.hud.org/ ; Homeowenership Preservation Foundation: 888-995-HOPE,  http://www.995hope.org/
.

Đ□c k□ t□t c□ các gi□y t□ tr□□c khi ký: Đ□c k□ và hi□u rõ m□i gi□y t□ tr□□c khi đ□t bút ký. N□u t□ nào quá ph□c t□p, hãy nh□ lu□t s□ hay chuyên viên t□ v□n tài chính mà mình tin c□y. Không bao gi□ ký nh□ng gi□y t□ có nh□ng kho□n đ□ tr□ng mà có th□ đ□□c vi□t vào sau đó. Không ký vào nh□ng gi□y t□ bao g□m nh□ng thông tin sai l□ch, không chính xác cho dù đ□□c đ□m b□o là s□ thay đ□i l□i sau đó.

Yêu c□u m□i l□i h□a đ□□c vi□t trên gi□y t□: Nh□ng l□i h□a h□n hay th□a thu□n mi□ng không có giá tr□ pháp lý tr□□c tòa. Hãy b□o v□ quy□n l□i c□a mình b□ng vi□c yêu c□u m□i l□i h□a hay th□a thu□n đ□□c vi□t rõ ràng ra gi□y và có ch□ ký c□a hai bên. Gi□ m□t b□n ký k□t cho mình.

Tr□ ti□n nhà tr□c ti□p cho ngân hàng cho vay: Không tr□ ti□n nhà hàng tháng cho b□t k□ ai v□i b□t k□ lý do gì ngoài ngân hàng ch□ n□ chính c□a mình.

Không bao gi□ sang nh□□ng quy□n s□ h□u nhà cho b□t k□ ai tr□□c khi hi□u rõ các quy□n l□i đ□i v□i căn nhà c□a mình sau này.

Đa ph□n các d□ng l□a đ□o liên quan đ□n vi□c t□ch thu nhà th□□ng yêu c□u các n□n nhân "t□m th□i" sang nh□□ng quy□n s□ h□u căn nhà cho m□t ng□□i th□ ba v□i lý do đây là bi□n pháp duy nh□t đ□ gi□ nhà kh□i b□ t□ch thu. Hãy liên h□ v□i chuyên viên t□ v□n nhà c□a đ□□c HUD c□p gi□y phép đ□ tìm hi□u thêm tr□□c khi ký tên. Thông báo ngay cho các c□ quan ch□c năng khi nghi ng□ mình là n□n nhân c□a m□t công ty l□a đ□o. Khi bi□t đ□□c có k□ khác ăn c□p danh tánh c□a mình đ□ xin th□ n□, hãy báo ngay v□i c□ quan ch□c năng đ□ h□ gi□i quy□t cho b□n.