



1020 SW Taylor Street, Suite 700 ♦ Portland, Oregon 97205-2512 ♦ Phone: 503-223-8197 or
1-800-424-3247 (TTY) ♦ Fax: 503-223-3396 ♦ Visit us at www.fhco.org ♦ E-mail: information@fhco.org

Hãy Cảnh Giác Những Nơi Cho Vay Tiền Trục Lợi!

Cho vay tiền trục lợi là gì?

Người cho vay tiền trục lợi là người thúc đẩy những sở hữu chủ căn nhà xin tái định mức lãi suất hoặc mượn thêm tiền qua thế chấp nhà (equity loans) với lệ phí đất vô lý. Những việc cho vay tiền này thông thường để thanh toán các khoản nợ hoặc sửa chữa nhà cửa. Những người cho vay tiền trục lợi đặt mục tiêu vào những chủ nhà có lợi tức thấp hoặc có quá trình tín dụng xấu. Thông thường họ liên lạc qua điện thoại, đến thăm từng nhà, quảng cáo trên truyền hình, hoặc gửi thư mời chào kèm cả chi phiếu hàng ngàn mỹ kim.

Người cho vay tiền trục lợi hứa hẹn những điều xem ra quá tốt trên sự thật và sử dụng chiến thuật áp lực cao để thuyết phục chủ nhà tin tưởng ký giấy tờ ngay. Trong thực tế, những người cho vay tiền này tính nhiều hơn số tiền hợp lý, nhưng họ giấu kín những chi phí này. Thông thường họ cho vay số tiền nhiều hơn khả năng trả tiền lại của chủ nhà. Thường thường họ không phổ biến đầy đủ những điều kiện vay tiền hoặc sẽ viết những điều kiện trong một cách bảo đảm rằng họ nhận được số tiền lợi nhuận bất hợp lý.

Những người cho vay tiền trục lợi lừa gạt chủ nhà bằng cách dụ dỗ họ vay tiền khi họ không có khả năng thanh toán hoặc sau cùng chúng có thể lấy những lệ phí không cần thiết và tính tiền lãi cao quá mức. Điều này được gọi là “trấn lột thế chấp nhà” (equity stripping). Nếu chủ nhà không thanh toán được tiền trả hàng tháng, họ có nguy cơ bị mất nhà.

Đôi khi người cho vay tiền trục lợi làm việc với những nhà thầu sửa nhà để lợi dụng chủ nhà cần sửa chữa nhà cửa hoặc cải tiến nhà để làm lối đi vì khuyết tật. Nhà thầu tiếp xúc với chủ nhà và

thuyết phục chủ nhà lấy tiền mượn của người cho vay trực lợi để thanh toán công việc làm. Sự cải tiến nhà có thể phải trả một giá quá cao và công việc làm thô sơ và không hoàn tất.

Lý do tại sao Hội Đồng Công Bằng Gia Cư tại Oregon, đối phó với sự kỳ thị gia cư bất hợp pháp, quan tâm đến những người cho vay tiền trực lợi?

Những người cho vay tiền trực lợi vô lương tâm thường đặt mục tiêu vào cùng những người có thể là nạn nhân của việc kỳ thị gia cư bất hợp pháp:

- Những chủ nhà cao niên/khuyết tật sinh sống với lợi tức cố định nhưng có cổ phần quan trọng trong căn nhà của họ
- Những nhóm người thiểu số tiếp cận với những nơi cho vay tiền hợp pháp thì bị từ chối không đồng đều
- Những chủ nhà có lợi tức thấp hoặc trung bình có tín dụng dưới mức toàn hảo.

Oregon đã thấy tăng lên nhanh chóng số người cho vay tiền trực lợi trong mười năm vừa qua vì rất nhiều chủ nhà thấy giá trị của căn nhà tăng lên và sử dụng cổ phần của họ làm phương tiện mượn tiền. Những người cho vay tiền trực lợi có nhiều mảnh lời và nhiều chủ nhà đã là nạn nhân của những sự vay tiền này và đối phó với căn nhà bị tịch thu.

Cách thức quý vị có thể khám phá ra cho vay tiền trực lợi như thế nào?

- **Tiền lời cao** vượt quá mức của người cho vay tiền; thông thường giá biểu tiền lời trên 14%.
- **Tiền trả hàng tháng cao hơn khả năng thanh toán của quý vị**
- **Điểm (point) và lệ phí cao.** Tránh trả lệ phí cao hơn 3% của số tiền mượn. Có tất cả các loại lệ phí: lệ phí mở hồ sơ (origination), lệ phí bảo đảm hồ sơ (underwriting), lệ phí soạn thảo hồ sơ và lệ phí cam kết (commitment). Tất cả những lệ phí này là lợi nhuận của người cho vay tiền.
- **Bảo hiểm không cần thiết:** Một số những nơi cho vay tiền sẽ hướng dẫn quý vị mua các loại bảo hiểm như bảo hiểm tín dụng hoặc bảo hiểm nhân thọ. Đôi khi họ bao gồm cả bảo hiểm này trong số tiền vay mà không cho người vay tiền biết. Bảo hiểm này rất đắt và quy định phải trả tiền trước cũng như phải trả tiền lời.
- **Thêm những sản phẩm bổ túc như bảo hiểm tín dụng và thành viên hội quán.** Mua những loại bảo hiểm này riêng biệt; trái lại số tiền lệ phí bảo hiểm sẽ rất cao.

- **Thanh toán thả nổi:** Thanh toán thả nổi là thông thường. Họ hạ thấp giá biểu thanh toán hàng tháng trong một thời gian giới hạn và quy định thanh toán một số tiền lớn một lần hoặc thanh toán “thả nổi” trong vòng ít năm. Người cho vay tiền trực lợi sẽ tính chi phí kết thúc hồ sơ vượt mức, và sau đó quy định số tiền vay phải trả hết từ hai đến 5 năm. Đôi khi trong thực tế việc này sẽ là thanh toán thả nổi và giữ kín đối với người vay tiền.
- **Tính tiền phạt vì trả hết nợ trước thời hạn hoặc tái định mức lãi suất. Thông thường trong 5 năm là số nợ trực lợi.**
- **Không cho phép tái định mức lãi suất căn nhà của quý vị**
- **Ký giấy chứng nhượng (Deed signing):** Nếu quý vị không trả được tiền mua nhà, người cho mượn tiền có thể đề nghị giúp đỡ tài chánh mới và yêu cầu quý vị chứng nhượng bất động sản của quý vị cho họ như là “biện pháp tạm thời” để tránh nhà không bị tịch thu. Sau đó lời hứa hẹn cho vay tiền không bao giờ đến và quý vị không còn làm chủ căn nhà của quý vị nữa!
- **Trọng Tài Cường Bách:** Nếu quý vị ký giấy này quý vị sẽ từ bỏ quyền thưa kiện tại tòa án, nếu người cho vay tiền làm việc gì đó mà quý vị tin là bất hợp pháp.
- **Mỗi nhử và chuyển đổi:** Người cho vay tiền lúc đầu điều đình với quý vị một giá biểu tiền lời, đến khi kết thúc hồ sơ là một giá biểu cao hơn nhiều
- **Lật lọng số tiền vay:** Sau khi quý vị thanh toán ít tháng số tiền vay của quý vị, người cho vay tiền trực lợi gọi điện thoại lại cho quý vị và đề nghị một số tiền cho vay lớn hơn. Mỗi lần quý vị xin tái định mức lãi suất theo kiểu này, quý vị phải trả lệ phí số điểm cao hơn, lệ phí và tiền lời cao hơn. Và nếu số tiền vay nguyên thủy đã có hình phạt về việc trả trước thời hạn, quý vị cũng phải thanh toán số tiền đó.

Làm cách nào để quý vị có thể tránh bị dụ dỗ vào việc cho vay tiền trực lợi?

- Hãy nghĩ kỹ trước khi vay tiền đối với căn nhà của quý vị, đặc biệt là vay số tiền nhiều hơn giá trị của căn nhà. Một số nơi cho vay tiền cho vay nhiều hơn giá trị của căn nhà. Hãy tự hỏi, quý vị có phải vay số tiền này không. Nếu quý vị có khó khăn về tài chánh, hãy cứu xét đến tất cả những lựa chọn khác trước khi sử dụng đến căn nhà để ký quỹ. Cứu xét đến việc liên lạc với cơ quan tư vấn người tiêu thụ tín dụng. Nên nhớ, nếu quý vị quyết định mượn tiền bằng cách thế

chấp căn nhà và quý vị không có khả năng thanh toán sau này, người cho vay tiền có thể tịch thu nhà và quý vị có thể bị mất căn nhà.

- Nếu quý vị cần mượn, chỉ mượn số tiền thực sự cần thiết
- Chỉ mượn số tiền trong vòng lợi tức và ngân sách của quý vị
- Trước khi muốn vay tiền, lấy những dữ liệu về quá trình tín dụng của quý vị. Quá trình tín dụng của quý vị cho biết hồ sơ thanh toán các khoản nợ đã qua và thẻ tín dụng của quý vị. Biết rõ điều này sẽ giúp quý vị biết nơi cho vay tiền biết gì về quý vị khi họ kiểm tra tín dụng của quý vị. Đây cũng là điều quan trọng để quý vị kiểm tra lại quá trình tín dụng của mình vì đôi khi có sự nhầm lẫn, quý vị cần hiệu chính. Hiện có ba hãng giữ những dữ liệu tín dụng trên toàn quốc và cung cấp những tin tức về quý vị cho người cho vay tiền yêu cầu kiểm tra về quá trình tín dụng của quý vị. Quý vị nên liên lạc với tất cả ba hãng mà nơi cho vay tiền sẽ hỏi họ, vì mỗi dữ liệu không có cùng tất cả một tin tức về quý vị. Họ có thể tính quý vị một số tiền nhỏ về báo cáo.
 - **Equifax**, Số điện thoại: (800) 685-1111, hoặc www.equifax.com
 - **Experian**, Số điện thoại: (866) 397-3742, hoặc www.experian.com
 - **Transunion**, Số điện thoại: (800) 916-8800, hoặc www.transunion.com
- Luôn khảo giá chung quanh các nơi cho vay tiền. Tối thiểu phải nhận được ba văn bản định giá (quotes) chi phí trả trước, tỷ lệ tiền lãi, thời hạn vay tiền và tiền trả hàng tháng. Đôi khi những nơi cho vay tiền không muốn cho biết định giá hoặc phỏng định ngoại trừ khi người vay tiền nộp cho họ một đơn chính thức. Người đi vay tiền nên lấy một bản hội đủ điều kiện trước (pre-qualified) để so sánh với những nơi cho vay tiền khác mà không phải cam kết một ngân khoản nào.
- Tránh những nơi cho vay tiền mời chào qua tiếp thị viên điện thoại (telemarketing), quảng cáo trên truyền hình, gửi thư trực tiếp và đến tận nhà mời chào. Để tránh những cuộc gọi điện thoại tiếp thị trong tương lai, hãy gọi điện thoại số 1-888-5OPTOUT.
- Đừng tin những quảng cáo cho vay tiền nói: “Không tín dụng, không thành vấn đề” hoặc những cơ quan đề nghị “sửa chữa” tín dụng xấu.

- Cũng nên khảo giá các nhà thầu sửa chữa nhà cửa nữa. Lấy nhiều bản hiến giá từ các nhà thầu và đừng nói đến chuyện mượn hơn số tiền quý vị cần. Đừng để nhà thầu giới thiệu quý vị đến nơi cho vay tiền đặc biệt để thanh toán cho việc làm của họ.
- Không chỉ nhìn vào số tiền hàng tháng phải trả cho số tiền mượn. Hãy cứu xét đến thời gian vay tiền và tổng số lệ phí về việc vay tiền.
- Cảnh giác với bất cứ món tiền cho vay nào nhiều hơn giá trị thực sự căn nhà của quý vị. Quý vị có thể bị mất nhà mà vẫn còn nợ thêm người cho vay tiền (số tiền hơn giá trị căn nhà của quý vị).
- Nên nhớ, số tiền trả hàng tháng thấp không phải luôn là một điều tốt. Hãy xem tổng cộng chi phí về khoản nợ trong suốt thời kỳ trả nợ.
- Đọc tất cả hồ sơ một cách cẩn thận trước khi đặt bút ký. Người cho vay tiền có thể thay đổi con số hoặc cộng thêm con số kể từ khi nói chuyện đầu tiên về khoản vay tiền.
- Đừng lâm vào chiến thuật áp lực cao về bán hàng. Nên nhớ quý vị không phải nói đồng ý ngay.
- Đặt nhiều câu hỏi
- Nếu quý vị không hiểu điều kiện vay tiền, hãy yêu cầu người nào mà quý vị tin cậy xem hồ sơ vay tiền cho quý vị. Nếu quý vị cảm thấy không thoải mái hoặc không chắc chắn về một vấn đề nào, hãy nghĩ đến chuyện mượn một Luật Sư, tốn ít trăm đồng để duyệt xét những giấy tờ mà quý vị được yêu cầu phải ký.
- Đừng bao giờ ký vào khoảng trống trên một hồ sơ mà các con số không được ghi trên đó. Hãy cảnh giác những người cho vay tiền hứa sẽ điền con số sau này.
- Nên nhớ, theo Đạo Luật Truth in Lending, người vay tiền có thể thay đổi ý kiến trong vòng ba ngày làm việc kể từ ngày ký kế ước khi đưa căn nhà ra bảo đảm. Nhưng nên nhớ, ba ngày qua nhanh lắm. Tốt hơn cả là nghiên cứu và yên tâm với tất cả khía cạnh của khoản nợ trước khi quý vị ký. Nếu quý vị thay đổi ý kiến trong thời gian ba ngày, quý vị phải thông báo bằng văn bản cho người cho vay tiền biết là quý vị không muốn vay tiền nữa.

- Hãy chắc chắn rằng các chi phiếu viết để sửa chữa nhà cửa phải được viết tên quý vị và không phải viết trực tiếp cho nhà thầu. Quý vị không nên thanh toán cho nhà thầu cho đến khi quý vị hài lòng với công việc làm của họ đã hoàn tất.
- Người tiêu thụ nên tận dụng những tin tức miễn phí qua các tổ chức như HUD, Fannie Mae, Dịch Vụ Cộng Đồng và Gia Cư Oregon và các tổ chức bất vụ lợi.

Điều gì sẽ xảy ra, nếu quý vị nghĩ là quý vị đã bị cho vay tiền trực lợi và cần giúp đỡ?

Hãy gọi điện thoại cho Hội Đồng Công Bằng về Gia Cư tại Oregon (Fair Housing Council of Oregon) tại số (503) 223-8197 trong Portland và vùng phụ cận hoặc (800) 424-3247 số miễn phí. Hoặc gọi điện thoại cho Sở Tiêu Thụ Và Công Việc Thương Mại tại Oregon (Oregon Department of Consumer and Business Affairs) tại số (503) 378-4140 trong vùng Salem, số miễn phí tại (866) 814-9710, hoặc mở trang điện toán của họ tại www.oregondfcs.org.