

Làm Thế Nào để Tránh Bị Tịch Thu Nhà Thế Nợ và Bảo Vệ Phần Nhà Được Sở Hữu

Ngày nay, rất nhiều gia chủ thấy mình rơi vào hoàn cảnh họ chưa bao giờ tưởng tượng tới - có nguy cơ bị tịch thu nhà thế nợ. Trên thực tế, các trường hợp bị tịch thu nhà thế nợ do vay tiền đã tăng hơn 50 phần trăm kể từ năm 2000. Nếu quý vị có nguy cơ mất nhà, hãy cân nhắc các biện pháp sau đây và liên lạc với tổ chức NeighborWorks® tại địa phương của quý vị hoặc tổ chức gia cư khác đã được HUD chấp thuận để giúp tránh bị tịch thu nhà thế nợ.

Tôi cần phải làm gì nếu bỏ lỡ một lần trả nợ?

Hãy gọi để được giúp đỡ. Hơn một nửa gia chủ có nguy cơ bị mất nhà thế nợ không gọi tới nhờ giúp đỡ khi trả nợ trễ.

Gọi số 1-888-777-2454 HOPE for Homeowners là đường dây khẩn quốc gia (số điện thoại miễn phí), cung cấp dịch vụ tư vấn và ngăn ngừa tình trạng tịch thu nhà thế nợ miễn phí từ các cơ quan cố vấn bất vụ lợi đã được HUD chứng nhận, chuyên giúp đỡ các gia chủ tránh bị tịch thu nhà thế nợ. Đường dây khẩn này hoạt động 24 giờ trong ngày và có nhân viên cố vấn bằng 20 ngôn ngữ khác nhau.

Liên lạc với một tổ chức gia cư bất vụ lợi có uy tín, đã được HUD chứng nhận hoặc một cơ quan cố vấn tín dụng. Các tổ chức này cung cấp rất nhiều dịch vụ, trong đó bao gồm cả cố vấn tài chính gặp trực diện. **Hơn 100 tổ chức NeighborWorks tại địa phương đều được HUD chứng nhận.** Để tìm một tổ chức NeighborWorks đã được HUD chứng nhận nơi gần nhất, xin tới www.findaforeclosurecounselor.org.

Thông báo cho hãng cho vay của quý vị ngay khi quý vị biết là sẽ trả nợ trễ hẹn. Các gia chủ trễ hạn trả tiền một hoặc hai lần để có khả năng giữ nhà hơn những người còn trễ hạn trả nợ hơn nữa.

Hãy tìm cách giải quyết. Các hãng cho vay kiếm tiền bằng cách thu tiền trả nợ vay vốn và lãi suất của quý vị chứ không phải là tịch thu nhà thế nợ. Nếu quý vị trình bày hoàn cảnh của mình cùng với một kế hoạch hợp lý sẽ giúp quý vị trong thời gian ngắn, họ có thể cung cấp cho quý vị nhiều lựa chọn chi trả nếu quý vị hội đủ điều kiện.

Tôi có những lựa chọn gì nếu không thể trả nợ?

Khất Nợ: Quý vị được phép trì hoãn trả nợ trong một thời gian ngắn, và hiểu rằng lựa chọn khác sẽ được áp dụng sau khi quý vị tiếp tục trả nợ đúng hạn.

Phục Hồi: Là trường hợp quý vị trả nợ trễ nhưng có cam kết trả một khoản tiền gộp lại trước một ngày cụ thể nào đó.

Kế Hoạch Trả Nợ: Nếu trương mục của quý vị quá hạn trả nợ, nhưng bây giờ quý vị có thể trả nợ thì hãng cho vay có thể đồng ý để quý vị trả bù bằng cách thêm một số tiền quá hạn trả nợ vào mỗi số tiền trả hàng tháng hiện tại cho tới khi quý vị không còn bị trả nợ trễ nữa.

Điều chỉnh Khoản Vay Thế Chấp: Hãng cho vay có thể điều chỉnh khoản vay thế chấp của quý vị để gia hạn thời hạn vay, hoặc áp dụng các biện pháp khác để giảm số tiền trả góp của quý vị. Một cách giải quyết là thêm số tiền trả nợ quá hạn vào khoản vay hiện tại của quý vị, vay theo hình thức dài hạn.

Bán Nhà: Nếu quý vị không thể trả nợ bù cho số tiền quá hạn trả, hãng cho vay có thể đồng ý tạm hoãn việc tịch thu nhà thế nợ để giúp quý vị có thêm thời gian tìm cách bán căn nhà của quý vị.

Trao Lại Căn Nhà: Hãng cho vay có thể cho phép quý vị trao lại căn nhà - và sau đó sẽ xóa nợ. Tuy nhiên, việc trao lại nhà có ảnh hưởng bất lợi tới hồ sơ tín dụng của quý vị, mặc dù không nhiều như là tịch thu nhà thế nợ. Hãng cho vay có thể yêu cầu quý vị phải tìm cách bán căn nhà đó trong một khoảng thời gian cụ thể trước khi đồng ý với lựa chọn này, và có thể không thực hiện được nếu căn nhà còn có các khoản thế chấp khác.

Làm thế nào để bảo vệ phần nhà sở hữu của tôi?

Những cách giải quyết nghe có vẻ như không thật thường đúng là như vậy. Nếu quý vị bán nhà mà không có sự chỉ dẫn chuyên nghiệp, hãy cảnh giác với những người mua tìm cách thúc ép quý vị hoàn tất thủ tục. Hãy cảnh giác với những thủ đoạn sau đây:

Tránh những thủ đoạn lừa đảo giúp đỡ tránh bị tịch thu nhà thế nợ. Trong dạng lừa đảo này, "người mua" tiếp cận quý vị, đề nghị giúp quý vị thoát khỏi rắc rối về tài chính bằng cách hứa trả hết số tiền vay thế chấp của quý vị hoặc đưa cho quý vị một khoản tiền khi căn nhà được bán. "Người mua" có thể gợi ý quý vị nên chuyển đi ngay và chuyển nhượng căn nhà đó cho ông ta hoặc bà ta. "Người mua" sau đó sẽ thu tiền thuê nhà trong một thời gian, không trả tiền nợ vay thế chấp, và cho phép bên cho vay tịch thu nhà thế nợ. Xin nhớ rằng, việc ký thế ước chuyển giao quyền sở hữu cho người khác không nhất thiết sẽ giúp quý vị rũ bỏ trách nhiệm đối với khoản vay của mình.

Các cơ quan tín dụng thường xuyên liên lạc qua điện thoại. Một số nhóm tự xưng là "các cơ quan tín dụng" có thể tiếp cận quý vị và đề nghị thực hiện một số dịch vụ có tính lệ phí. Quý vị có thể thực hiện nhiều dịch vụ mà họ cung cấp miễn phí, từ việc thương lượng một kế hoạch trả nợ mới với hãng cho vay của quý vị cho tới việc bán nhà trước khi bị tịch thu thế nợ. Nếu quý vị có nghi ngờ về việc trả tiền cho các dịch vụ đó, hãy gọi tổ chức NeighborWorks® tại địa phương. Hãy gọi trước khi quý vị trả bất kỳ các khoản tiền nào hoặc ký bất cứ một giấy tờ gì.

Làm thế nào để tôi có thể giảm bớt nguy cơ tịch thu nhà thế nợ khi mua nhà?

Tận dụng dịch vụ cố vấn trước khi mua nhà của các tổ chức NeighborWorks tại địa phương

Các gia chủ có thể tránh rắc rối sau này bằng cách đưa ra các quyết định có hiểu biết trước khi mua nhà. Những người mua để có khả năng giữ được nhà nhất hiểu rõ về các lựa chọn vay thế chấp của mình và số tiền mà họ thực sự có khả năng trả. Tìm hiểu thông tin cũng giúp người vay nhận biết và tránh những bên cho vay thế chấp hoặc những người bán không trung thực. Các gia chủ được tư vấn và giáo dục tốt về quyền sở hữu nhà thường ít có khả năng trả nợ trễ hơn 30 phần trăm.

Dịch vụ cố vấn trước khi mua nhà miễn phí được cung cấp qua các tổ chức địa phương cũng như các tổ chức bất vụ lợi thuộc mạng lưới của NeighborWorks®.

Tránh các khoản tiền phạt do trả nợ trước thời hạn và các khoản tiền lớn trả nợ khi tới kỳ đáo hạn. Các gia chủ tái tài trợ khoản vay thế chấp của mình bằng các khoản vay có các mức phạt nếu trả trước thời hạn hoặc các khoản tiền trả lớn khi tới kỳ đáo hạn để có khả năng bị tịch thu nhà thế nợ hơn, theo kết quả của cuộc nghiên cứu do trường đại học University of North Carolina tiến hành. Cuộc nghiên cứu cũng thấy rằng việc trả nợ trước thời hạn làm tăng nguy cơ tịch thu nhà thế nợ hơn khoảng 20 phần trăm, còn các khoản vay thế chấp có các khoản tiền trả lớn khi tới kỳ đáo hạn để có khả năng bị tịch thu nhà thế nợ hơn 46 phần trăm so với các khoản nợ không có. Bảo vệ phần sở hữu nhà của quý vị - đây là một nguồn tài sản quý giá sẽ tích lũy dần.

Chủ động kiểm soát các công việc bảo trì và sửa chữa cư gia. Các tổ chức NeighborWorks® cung cấp dịch vụ cố vấn về bảo trì và sửa chữa nhà cửa và các biện pháp tu bổ giúp tăng giá trị của căn nhà. Thông thường, các công việc sửa chữa khẩn cấp và các nhà thầu không tin cậy thường đẩy gia chủ vào tình trạng bị tịch thu nhà thế nợ.