

Cầm Bằng Khoản

Đồng Sĩ Khiêm



**Cái nhà là nhà của ta
Công lao khó nhọc làm ra**

(Nhại theo slogan của liên danh Cái Nhà trong một tuyển cử thời đệ II Cộng Hoà)

Bài này tôi viết theo tài liệu Reverse Mortgage (RM)⁽¹⁾ của Hội Các Hưu Trí Viên (AARP). Tôi tạm dịch Reverse Mortgage là Cầm Bằng Khoản vì thật ra khi ta mượn tiền của ngân hàng là ta đã cầm thế bằng khoán của nhà để lấy tiền ra chi tiêu.

Chúng ta ít có ai mà không đọc qua cuốn Nửa Chừng Xuân của Khái Hưng trong Tự Lực Văn Đoàn. Trong sách truyện này có đoạn tả cảnh cái nhà mà Mai dự trù bán để lấy tiền cho Lộc học ra làm quan. Đọc phần này ta mới thấy cái quan trọng của cái nhà, nơi chôn nhau cắt rún, nơi thờ phượng tổ tiên. Tâm lý chung của người Việt là ở đâu ở chết đó ít khi bỏ đi trừ hoàn cảnh kinh tế hoặc chiến tranh. Tâm lý này khi qua đến đất Mỹ thì không ít thì nhiều ta bị ảnh hưởng của văn minh Mỹ nên cái nhà không còn có cái hồn của cô Mai ở đó nữa. Chúng ta có thể coi nó như là một trương mục tiết kiệm sinh lời hoặc con heo bỏ ống và khi đến lúc thì đóng trương mục hoặc đập con heo ra lấy tiền làm chuyện khác. Cứ nhìn bọn trẻ con cái chúng ta chúng nó đổi nhà xoành xạch trông chóng mặt, luôn luôn vay nợ để mua nhà lớn hơn sang hơn thì mới thấy rằng cái nhà đã mất cái thiêng liêng của Cái Nhà ở VN.

Tập thể Công Chánh chúng ta, hầu hết đều có ít nhất một cái nhà đã trả xong nợ. Con cái chúng ta phần lớn, nếu không nói là tất cả, đều có công ăn việc làm ổn định. Chúng cũng có nhà cửa ngon lành hơn và khi chúng ta nhắm mắt buông tay đi chuyển tàu suốt qua bên kia thế giới việc để lại gia tài cho con cái có thể trở nên là một gánh nặng cho chúng nó, vì chúng nó có thể phải trả thuế thừa hưởng gia tài (inheritance tax). Hình như nếu gia tài (estate) dưới \$500K thì không phải đóng loại thuế này. Nhưng các bạn CC ở Cali, nơi mà nhà cửa rất có giá, tài sản để lại có thể vượt mức \$500K. *Xin các bạn CC rành về luật lệ thừa kế bỏ khuyết cho nếu điều ghi trên không đúng hẳn.* Con cái của các bạn nhiều khi còn khuyến khích bạn cầm thế nhà để lấy tiền ra chi dùng vì làm như vậy chúng thấy bạn có thể tự lo cho mình mà không cần sự giúp đỡ của chúng!

Như vậy việc cầm thế nhà để lấy tiền ra làm một chuyện lợi ích cho bạn cũng có thể coi là chuyện nên hoặc đáng làm. Tuy nhiên việc cầm thế nhà không phải là giải pháp duy nhất, AARP khuyến cáo là ai có ý định cầm thế nhà nên cân nhắc các giải pháp khác ví như: bán nhà và mua hoặc thuê nhà khác, xin hưởng các chương trình như Supplemental Security Income (SSI) hoặc Medicare cost-support programs để bớt gánh nặng về nhu cầu sức khoẻ khi về già. Muốn biết thêm chi tiết về hai mục vừa nói trên bạn có thể dùng máy vi tính và vào website: www.aarp.org/pbo/ hoặc tham khảo với các chuyên viên về thuế (Riêng cho các bạn ở Cali: các bạn có thể bán nhà và dọn về ở các tiểu bang rẻ ví như Texas hoặc Florida). Các ¹bạn có con đi học đại học chắc cũng đã nhiều lần nhận được thư của đại học dụ đưa nhà cho họ quản trị rồi

¹ AARP Home Made Money. A Consumer's Guide to Reverse Mortgages

hàng tháng họ sẽ đưa một số tiền để bạn chi tiêu. Có nhiều nhà thờ cũng đề nghị như vậy và đây cũng là điều mà ta thường thấy người Mỹ đã và đang làm là thay vì để gia tài lại cho con cái thì họ lại cho nhà thờ. Lúc mới đến Mỹ tôi rất ngạc nhiên nhưng chừ ở Mỹ lâu thì tôi thông cảm cho hành động này.

Định nghĩa: RM là một cách vay tiền cầm thế nhà mà bạn không phải trả tiền lại cho cơ quan cho vay khi mà bạn còn ở tại nhà đó. Bạn có thể cầm thế nhà và lấy tiền ra bằng nhiều cách. Điều cốt yếu là bạn không phải trả tiền vì bạn đã dùng cái nhà của bạn làm tin cho đến khi bạn chết hoặc bán nhà hoặc dời đi chỗ khác. Đây là một yếu tố tâm lý căn bản đánh trúng tim đen của các người già vì họ quá quen với cái nhà đang ở và bỏ đi nơi khác có thể vì quỵen luyến mà sinh bệnh mau chết! Với nhiều chương trình RM bạn phải ít nhất là 62 tuổi và là sở hữu của căn nhà đang ở.

Có mấy loại RM?

Theo AARP có ba (3) loại RM.

- 1- Cầm thế bằng khoán với một mục đích duy nhất
- 2- RM có bảo hiểm của chính phủ liên bang (Federally insured reverse mortgages)
- 3- Cầm Bằng Khoán Proprietary (proprietary reverse mortgages)

Cầm thế bằng khoán với một mục đích duy nhất. Loại này không cần nói thêm ở đây vì nó đã được quảng cáo quá nhiều trên các đài truyền hình, truyền thanh dưới dạng Home Equity chắc bạn đã nghe chán chê quảng cáo Di-Tech.com. Dĩ nhiên bạn phải trả tiền vừa vốn lẫn lời cho ngân hàng. Nếu không nhà có thể bị phát mãi theo điều kiện trong đơn vay tiền khi ký kết với ngân hàng.

RM có bảo hiểm của chính phủ liên bang. Cách vay tiền này cũng thường được gọi là Home Equity Conversion Mortgages (HECMs). HECMs chỉ áp dụng cho những người có nhà và trên 62 tuổi mà không phân biệt lợi tức hiện có. Chương trình này được cơ quan Nhà Đất Liên Bang (Federal Housing Authority, FHA, bảo trợ. Phí tổn của cách vay tiền này thường cao hơn phí tổn của cách Cầm thế bằng khoán với một mục đích duy nhất

Cầm Bằng Khoán Proprietary. Phí tổn cách vay tiền này cao nhất và cũng áp dụng cho những người có nhà và trên 62 tuổi mà không phân biệt lợi tức hiện có. Bạn có thể vay tiền có cầm thế bằng khoán nơi các ngân hàng, các công ty cho vay mua nhà (mortgage companies) và những tư nhân chuyên cho vay. Muốn có chi tiết xin vào web site www.aarp.org/revmort

Muốn vay tiền cầm bằng khoán theo HECM thì bạn phải hội đủ các điều kiện sau đây:

- bạn và người có tên trong bằng khoán phải ít nhất ở tuổi 62;
- ít nhất một trong những người có tên trong bằng khoán sống trong nhà muốn cầm thế như nơi cư ngụ chính (principal residence);
- nhà muốn cầm thế phải là nhà loại một gia đình (single-family) trong một cư xá có 1 đến 4 căn hộ (1 – to 4 – unit dwelling), hoặc là một phần của chung-cư được HUD chấp thuận; các nhà tiền chế đôi khi cũng được chấp thuận cho cầm thế theo

chương trình HECM nhưng tiếc thay các nhà hợp tác xã (cooperatives) và nhà lưu động (mobile homes) phần lớn không được chấp thuận cho cầm thế theo HECM;

- nhà cầm thế phải đáp ứng tiêu chuẩn tối thiểu của HUD, tuy nhiên bạn có thể dùng tiền vay của HECM để sửa sang nhà cho đáp ứng tiêu chuẩn của HUD; và
- bạn phải thảo luận với một cơ quan tham vấn được HUD chấp thuận; gọi dt 1-888-466-3487, 1-800-569-4287 hoặc 1-800-217-6970 để biết cơ quan tham vấn gần nhà bạn ở nhất hoặc vào web site www.hudhcc.org/

Lẽ tất nhiên trị giá nhà theo cơ quan đánh giá càng cao thì số tiền lấy ra càng lớn. Tuy nhiên trị giá nhà bị giới hạn bởi điều 203-b của Luật Quốc Gia về Gia Cư (National Housing Act). Nếu nhà bạn trị giá cao hơn trị giá tối đa của quận cư ngụ bạn vẫn có thể vay cầm thế theo HECM tuy nhiên có thể ở trường hợp này bạn thử xem lại vay theo cách Proprietary có thể sẽ cho bạn lấy ra nhiều tiền hơn.

Để có một khái niệm về số tiền lấy ra được theo HECM tùy theo tuổi tác của bạn , trị giá của nhà bạn, giới hạn của điều 203-b, và lãi xuất áp dụng bạn nên vào các web sites www.aarp.org/revmort/ hoặc www.reverse.org/.

Bạn có thể lấy tiền ra bằng cách lấy toàn diện tổng số (lump sum) hoặc theo trương mục (creditlines) hoặc một phần số của hai trường hợp trên và ngoài ra bạn cũng còn có thể lấy một phần theo lối trả hàng tháng (Monthly Advance). Ví dụ: số tiền có thể lấy ra theo thể thức vay HECM là \$68,900 bạn có thể lấy ra một lần \$68,900 hoặc khoan vào trương mục để lấy ra dần dần hoặc lấy ra \$10,000 và khoan vào trương mục \$78,900 hoặc lấy ra \$10,000, khoan vào trương mục \$30,000 và lấy ra hàng tháng một số tiền tương ứng với tuổi già, lãi xuất, số năm dự trù lấy tiền hàng tháng, hoặc số năm sống trong nhà cầm thế. Nếu lấy ra tổng số tiền mà xài không hết thì có thể dùng số tiền để đầu tư nếu lãi xuất đầu tư lớn hơn lãi xuất vay HECM còn không thì nên lấy dần dần vì số tiền chưa lấy ra sẽ được ăn lời theo lãi xuất vay. Chuyện đầu tư với lãi xuất cao hơn lãi xuất vay thường khó xảy ra trừ trường hợp bạn đầu tư vào các chương trình mạo hiểm (risky). Chuyện KHÔNG nên làm là lấy tiền ra đi đầu tư ở các casinos ở Reno, Las Vegas hoặc Atlantic City hoặc ở Louisiana / Mississippi!!! bạn có thể trở nên homeless và luôn cả wifeless!!

Phí tổn về HECM.

Phí tổn gồm có tiền mở hồ sơ, phí tổn liên quan đến hồ sơ vay tiền ví như định giá, dò xét chủ quyền, bảo hiểm, đo đạc, thanh tra, vô sổ trước bạ, thuế cầm cố, xét credit và v.v. Ngoài ra còn có Lệ phí phục vụ tiền cho vay (Servicing Fee). Các bạn CC đã từng mua nhà với tiền vay ngân hàng đã quá rành rọt về những phí tổn ghi trên vậy để khỏi rườm rà mục này sẽ không bàn rộng thêm.

Hoàn tiền HECM

Có vay thì phải có trả, bạn (??) phải trả tiền vay HECM khi mà người cuối cùng đứng tên trong hồ sơ vay chết hoặc bán nhà . Ngoài ra, tiền vay sẽ bị xiết nợ nếu một trong những điều sau đây xảy ra:

- nếu bạn để cho nhà bị hư hại nặng mà không sửa sóc; hoặc

- tất cả các người đứng vay dọn đi nơi khác; hoặc
- vì lý do sức khỏe, người cuối cùng trong những người đứng đơn vay không ở trong nhà cầm thế trong 12 tháng liên; hoặc
- bạn không trả thuế nhà hoặc bảo hiểm rủi ro, hoặc vi phạm những điều ghi trong văn tự vay tiền.

Khi nào thì nên nghĩ đến chuyện vay tiền cầm thế HECM?

Tuổi thọ càng cao thì số tiền vay càng lớn hoặc các bạn ở những nơi mà trị giá nhà lên vùn vụt như Cali chẳng hạn thì ngâm càng lâu càng tốt. Như vậy tùy theo sức khỏe và trị giá nhà và điều kiện sanh sống và nhu cầu kinh tế của chính mình, người phối ngẫu và con cái mà tự quyết định cầm thế nhà. Sách AARP thường dùng 75 tuổi và đây có lẽ cũng là tuổi mà ta nên nghĩ đến HECM và nhớ so sánh với các giải pháp khác.

Cuốn sách AARP có cho những bản chỉ dẫn về :

- Lấy Tổng Số Tiền hoặc dùng Creditline,
- Lấy Tiền Hàng Tháng Kèm với Lấy Tổng Số Tiền hoặc dùng Creditline (ví dụ cho người 75 tuổi sống trong nhà trị giá \$150,000),
- Lãi Xuất thay đổi hàng Tháng so với hàng Năm

Ngoài ra sách AARP còn cho các so sánh giữa hai cách vay tiền có cầm thế HECM và Proprietary. Sự so sánh dựa trên ba (3) câu hỏi mà mình cần tìm hiểu trước khi quyết định vay tiền:

- Số tiền vay mà mình sẽ lấy được;
- Phí tổn vay
- Tồn khoản còn lại của Equity, nếu còn, và mình hoặc con cháu được lấy

Các bạn nào muốn biết chi tiết nên tham khảo cuốn tài liệu và lấy ra các Mô Hình So Sánh và vào web site www.aarp.org/revmort/ để có thêm các tài liệu mới nhất về Vay Có Cầm Thế (Reverse Mortgages)

Tóm Lược.

Bạn và bà xã sắp đến tuổi 75, con cái các bạn đã trưởng thành và có công ăn việc làm ổn định, nhà cao cửa rộng và bạn không muốn giao nhà cho Chùa hoặc nhà Thờ sau khi mãn phần thì có thể nghĩ đến chuyện vay tiền cầm bằng khoán nhà và lấy tiền ra hoặc hàng tháng hoặc tổng số trọn gói hoặc creditline. Bạn dùng tiền đó để làm những chuyện gì bạn thấy cần làm *trừ việc đi nướng nó ở casinos*, hoặc dùng giúp đỡ thân nhân bạn bè bên nhà hoặc cúng Chùa cúng nhà Thờ. Trước khi quyết định nên tham khảo cuốn sách AARP viết về Reverse Mortgages và vào web site www.aarp.org/revmort/ để có thêm các tài liệu mới nhất về Vay Có Cầm Thế (Reverse Mortgages). Tuy cầm thế nhưng bạn và bà xã vẫn còn ở trong nhà đó cho đến lúc về với ông bà tổ tiên 