

Vietnamese

# Nộp đơn xin vay tiền để mua nhà hoặc để làm thủ tục vay tiền nhà mới ở Oregon



**Bạn cần biết gì trước khi  
ký lên giấy vay tiền ...**

## **Bộ phận Tài chính và Chứng khoán Thương mại Tiểu Bang Oregon**

### **Tôn chỉ**

Khuyến khích rộng rãi những dịch vụ, sản phẩm và thông tin về tài chính cho người dân Oregon, dưới hình thức an toàn, đúng đắn, công bằng và không gian trá.

Những tin tức trong cuốn sách này chỉ định dùng cho mục đích cung cấp thông tin mà thôi, và không được kể là những lời khuyên hợp pháp hoặc chuyên nghiệp. Chúng tôi khuyên bạn nên gặp luật sư để được hướng dẫn cho trường hợp cụ thể của bạn. Cuốn sách này không có ý định thay thế các lớp dạy làm người sở hữu nhà hoặc những khuyến bảo về sử dụng tín dụng.

## Luôn luôn hỏi giá nhiều nơi

Nếu bạn dự định mua một căn nhà hoặc định làm thủ tục vay tiền nhà\*, bao giờ cũng nên hỏi giá nhiều nơi để có được chương trình vay phù hợp nhất cho trường hợp của bạn. Những người mua nhà lần đầu tiên nên hỏi các công ty cho vay về các chương trình trợ giúp về số tiền được vay và số tiền đặt cọc cho những người mua nhà lần đầu tiên.

Khi bạn khảo giá về việc vay tiền, hãy nhớ rằng mức lãi suất có thể thay đổi hàng ngày hoặc có khi còn thay đổi mau hơn nữa. Đừng quyết định bỏ một công ty cho vay mà bạn thích khi bạn thấy một công ty cho vay khác đưa ra một mức lãi suất thấp hơn vào một ngày khác - có thể thị trường lãi suất vừa mới thay đổi và đã ảnh hưởng đến tất cả các công ty cho vay, có nghĩa là mức lãi suất bạn được báo lần trước có thể cũng đã thay đổi rồi.



Tìm trong báo ngày Chủ nhật trong vùng bạn ở hoặc trên mạng internet để làm quen với các mức lãi suất hiện tại. Một khi bạn đã chọn được công ty cho vay và chương trình vay, nói với công ty cho vay để “khóa lãi suất” hoặc giữ mức lãi suất mà bạn đã chọn.

Công ty cho vay có thể xem bạn là một người vay “có rủi ro cao”, nghĩa là khi cho bạn vay tiền mua nhà họ sẽ có rủi ro cao hơn so với những khách hàng khác có quá trình tín dụng tốt hơn hoặc có đặt tiền cọc nhiều hơn. Trong trường hợp này, bạn rất có thể được vay “dưới tiêu chuẩn”, nghĩa là bạn có thể phải chịu một mức lãi suất cao hơn, trả chi phí cao hơn, hoặc có điều khoản hoặc điều kiện không được ưu đãi lắm. Điều kiện vay như vậy có thể làm khó khả năng của bạn để giữ được nhà, nếu bạn không dự tính một kế hoạch phù hợp cho tương lai.

\* Ở Oregon, số tiền vay được bảo đảm bằng một căn nhà còn được gọi là “chứng thư ủy thác” (deed of trust).

**Không có quá trình tín dụng hơn là có quá trình tín dụng xấu**, bởi vì ngày nay bạn có thể không cần phải có tín dụng để vay tiền mua nhà. Một vài công ty cho vay có thể cho vay dựa trên việc bạn có đáp ứng được những ràng buộc tài chính khác của bạn hay không, như trả tiền thuê nhà hoặc tiền điện nước. Cho dù lịch sử tín dụng của bạn không thực sự hoàn hảo, bạn không có tiền để đặt cọc hoặc để trả chi phí hồ sơ, hoặc thu nhập của bạn chỉ bình thường, bạn có thể vẫn tìm được một công ty cho vay chấp nhận cho bạn vay tiền mua nhà.

## **Đặc biệt chú ý đến lãi suất và các loại chi phí**

Ảnh hưởng của lãi suất trên số tiền bạn vay có thể không thấy được một cách dễ dàng lúc mới bắt đầu, nhưng mức lãi suất vay của bạn ấn định con số bạn phải trả về lâu dài. Lãi suất càng cao thì tổng số tiền bạn phải trả càng nhiều. Đây là một ví dụ về ảnh hưởng của mức lãi suất trên tiền vay mua nhà:

Số tiền vay: \$200,000

Lãi suất: **7% cố định**

Thời hạn: 30 năm

Tiền vay và tiền lãi hàng tháng:  
**\$1,330.61**

Tổng số tiền lãi trong 30 năm:  
**\$279,013.49**

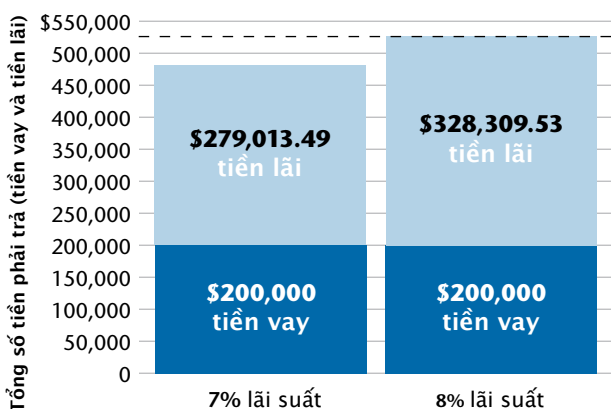
Số tiền vay: \$200,000

Lãi suất: **8% cố định**

Thời hạn: 30 năm

Tiền vay và tiền lãi hàng tháng:  
**\$1,467.53**

Tổng số tiền lãi trong 30 năm:  
**\$328.309,53**



Trong ví dụ trên, số tiền phải trả hàng tháng khác nhau là \$136,92. Nhưng hãy so sánh tổng số tiền lãi bạn phải trả sau 30 năm ở mức lãi suất cao hơn: gần \$50.000! Đừng quên hỏi công ty cho vay của bạn nếu bạn có thể trả thêm hàng tháng để số tiền nợ gốc được giảm đi. Hỏi xem bạn có thể làm vậy mà không bị phạt hoặc trả thêm chi phí nào, hoặc không cần phải ký thêm một hợp đồng với công ty cho vay hoặc với một bên thứ ba nào đó.

Lãi suất và các chi phí liên hệ là hai điều cần quan tâm nhất khi bạn tìm hiểu về việc vay tiền. Việc bạn có thể trả được tiền vay không và số tiền trả hàng tháng có phù hợp với tình trạng tài chính thực tế của bạn không cũng rất quan trọng. Một ví dụ: nếu tiền thuê nhà hiện tại của bạn là \$750 mỗi tháng và tổng cộng số tiền phải trả hàng tháng khi vay để mua nhà là \$1,500 thì bạn cần tự hỏi: tôi phải làm gì để có thêm \$750 mỗi tháng nữa?

Một việc để suy nghĩ nữa là: Nếu bạn trả nợ nhà dựa trên tổng thu nhập của cả gia đình (ví dụ như tiền thu nhập của cả hai vợ chồng) thì bạn có thể trả được tiền hàng tháng nếu bạn không có số tiền thu nhập của chồng hoặc vợ bạn vì bệnh tật, mất việc hoặc ly hôn không? Việc này còn quan trọng hơn nữa nếu bạn chọn một mức lãi suất thay đổi.

**Những giấy tờ công ty cho vay cần đưa cho bạn, và những gì bạn cần kiểm tra trong đó**

Luật pháp bắt buộc công ty cho vay phải đưa bạn các giấy tờ cần thiết để bạn thấy rõ mọi việc liên quan đến việc vay tiền mua nhà. Bạn có thể chọn một công ty cho vay

và đích thân đến nộp đơn xin vay, xin vay qua điện thoại hoặc qua mạng internet. Một khi bạn đã chính thức nộp đơn, luật pháp ràng buộc công ty cho vay trong vòng ba ngày làm việc phải cung cấp cho bạn bảng “Ước tính chi phí một cách đáng tin cậy” (Good Faith Estimate) về các chi phí, một bảng tuyên bố về “Sự thật về sự cho vay” (Truth-in-Lending), và một sổ tay thông tin của Cơ quan Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) về các chi phí. Bạn sẽ có thêm các tài liệu và thông báo khác nếu bạn chọn mức lãi suất thay đổi được (ARM). Bạn nên giữ các giấy tờ này để so sánh lại với các giấy tờ mua bán nhà cuối cùng của bạn. Bạn có quyền đòi hỏi một bản sao của “Sơ bộ hồ sơ hoàn tất việc mua bán” (Preliminary settlement statement), còn được gọi là bộ HUD-1, tối thiểu là 24 tiếng đồng hồ trước khi bạn ký giấy tờ mua nhà. Việc có bộ hồ sơ này trước là để bạn có thể xem kỹ và nếu cần thiết, để hỏi công ty cho vay của bạn giải thích thêm về các khoản tiền bạn phải trả. Để có một bộ HUD-1, bạn hãy hỏi nhân viên trung gian cho vay (escrow officer) hoặc người làm cuộc hẹn cho bạn đi ký hồ sơ.

**Ước tính chi phí một cách đáng tin cậy (Good Faith Estimate, GFE)** — Tài liệu này ghi chi tiết về các chi phí và lệ phí liên quan đến khoản tiền bạn vay, được chia ra thành từng mục tương tự như trong bộ hồ sơ hoàn tất việc mua bán, hoặc là bộ HUD-1:

- ▶ **Mục 800** (chi phí vay tiền). Các chi phí này gồm “chấm” (point) (một chấm là một phần trăm của số tiền bạn vay), chi phí thẩm định giá, kiểm tra chủ quyền, khảo sát, kiểm tra tín dụng, chi phí bảo hiểm, chi phí giấy tờ,

chi phí môi giới, chi phí làm thủ tục vay, và các chi phí khác có liên quan đến việc vay tiền của bạn.

- ▶ **Mục 900** (các chi phí phải được trả trước). Các mục này còn được gọi là “trả trước” (pre-paid) hoặc là dự trữ, bao gồm tiền bảo hiểm hỏa hoạn hoặc rủi ro, tiền bảo hiểm cho số tiền phải vay (private mortgage-insurance premiums), và phí tổn tiền lãi.
- ▶ **Mục 1000** (các khoản chi phí dự trữ cần được nộp cho công ty cho vay). Bao gồm tiền thuế, bảo hiểm rủi ro, bảo hiểm tiền vay mua nhà, và nếu có, bảo hiểm ngập lụt và chi phí quản lý khu phố (homeowner-association fees).
- ▶ **Mục 1100** (chi phí chủ quyền). Bao gồm các bảo hiểm chủ quyền, chi phí luật sư, chi phí công chứng, và chi phí làm giấy tờ chủ quyền.
- ▶ **Mục 1200** (chi phí lưu sổ nhà nước và chi phí chuyển tên). Bao gồm các tem thuế, các chi phí chuyển tên và chi phí chuyển nhượng để lưu sổ với địa phương rằng số tiền vay được bảo đảm bằng căn nhà này.
- ▶ **Mục 1300** (các chi phí khác). Các chi phí này có thể bao gồm chi phí kiểm tra chuột bọ, các khoản tiền phải trả thêm cho công ty xây dựng và khảo sát.

Bản GFE cũng phải được ghi ngày mà bản này được soạn ra, mức lãi suất bạn đã chọn, tổng số tiền bạn phải trả hàng tháng cho tiền vay gốc và tiền lãi, tiền thuế và tiền bảo hiểm bắt buộc (PITI), chi phí quản lý khu phố hàng tháng nếu có, và ước tính tổng chi phí để hoàn tất việc vay tiền của bạn. Chúng tôi nghiêm túc đề nghị bạn nên yêu cầu một bản “thư cam kết”, cũng còn được gọi là thư chấp nhận tín dụng, khi công ty cho vay báo cho bạn biết bạn đã chính thức được chấp thuận cho vay. Tài liệu này rất hữu ích vì nó cho bạn biết các điều khoản trong việc vay tiền của bạn và các điều kiện khác mà bạn phải tuân theo.

### **Sự thật về sự cho vay (Truth-in-Lending, TIL)**

— Đây là một tài liệu khác mà bạn phải nhận được trong ba ngày sau khi nộp đơn xin vay tiền với công ty cho vay của bạn. Một số điều bạn sẽ tìm thấy trong bản TIL là:

- ▶ **Mức lãi suất phần trăm toàn năm (APR).** Số APR là số lãi suất được tiêu chuẩn hóa toàn năm cho chi phí làm giấy tờ vay cộng thêm với mức lãi suất đã được thông báo cho bạn, nhưng con số này không ảnh hưởng đến khoản tiền bạn trả hàng tháng. Hai khoản này được cộng vào nhau nên bạn sẽ nhận ra là APR sẽ cao hơn mức lãi suất bạn đã đồng ý với công ty cho vay. Việc này cho phép bạn so sánh các chương trình vay từ các công ty cho vay khác nhau. Luật về Sự thật về Sự cho vay cũng bắt buộc công ty cho vay công bố số APR mỗi lần họ quảng cáo mức lãi suất.
- ▶ **Chi phí trên tiền lãi khi vay** (chi phí cho vay), được ghi bằng số tiền cụ thể.
- ▶ **Khoản tín dụng bạn được cấp.**
- ▶ **Tổng số tiền bạn phải trả.** Con số này cho biết tổng số tiền bạn sẽ trả sau khi thanh toán xong chương trình vay của bạn, nếu bạn không trả thêm vào tiền gốc.
- ▶ **Số lần và số tiền bạn sẽ trả hàng tháng cho tiền gốc và tiền lãi.**

Tài liệu TIL có ghi thêm các điều kiện quan trọng về chương trình vay của bạn, như:

- ▶ **Chi phí phạt khi trả sớm.** Một số chương trình vay sẽ phạt bạn nếu bạn trả hết tất cả số tiền vay trước thời hạn đã được thỏa thuận.
- ▶ **Lãi suất bạn là cố định hoặc thay đổi.**
- ▶ **Loại bảo hiểm mà công ty cho vay đòi hỏi.**

- ▶ **Các loại chi phí, nếu có, khi trả tiền trễ.** Tài liệu TIL cần cho bạn biết nếu bạn phải trả chi phí khi bạn trả tiền trễ hạn, và các chi phí đó là bao nhiêu (có thể tính theo phần trăm số tiền bạn trả hàng tháng).
- ▶ **Chương trình vay của bạn có thể được chuyển nhượng không.** Nếu chuyển nhượng được, người mua lại nhà của bạn có thể tiếp tục trả phần vay còn lại của bạn theo các điều kiện bạn và công ty cho vay của bạn đã thỏa thuận trước đó.

### Các loại bảo hiểm bạn cần phải có

Tùy theo số tiền vay so với giá trị căn nhà, công ty cho vay có thể bắt buộc bạn mua một số loại bảo hiểm nào đó. Chi phí của một số bảo hiểm này sẽ được cộng vào tiền phải trả hàng tháng của bạn. Hãy thử tìm hiểu một vài loại:

- ▶ **Bảo hiểm tiền vay mua nhà** — (Bắt buộc, tùy thuộc vào chương trình vay) Bảo hiểm này là bắt buộc phải có nếu công ty cho bạn vay nhiều hơn 80% giá trị căn nhà. Trái với suy nghĩ của nhiều người, loại bảo hiểm này không hỗ trợ cho người mua nhà khi không trả nổi số nợ tiền nhà mà nó chỉ giúp công ty cho vay trang trải chi phí phát mãi.
- ▶ **Bảo hiểm rủi ro hoặc hỏa hoạn** — (Bắt buộc) Để bảo hiểm cho căn nhà khi bị hư hại do hỏa hoạn hoặc các rủi ro khác. (Hãy thảo luận trước với nhân viên bảo hiểm của bạn về những gì hợp đồng bảo hiểm của bạn sẽ bù đắp cho bạn).
- ▶ **Bảo hiểm lũ lụt** — (Bắt buộc nếu nhà bạn nằm trong vùng ngập úng). Công ty cho vay sẽ cho bạn biết nếu nhà bạn nằm trong vùng dễ bị ngập. Vì một số vùng ở Oregon có bị ngập lụt, bạn nên hỏi những người chủ nhà hoặc hàng xóm tương lai của bạn về những rủi ro ngập lụt có thể xảy ra.

- ▶ **Bảo hiểm chủ quyền (Title insurance)** — (Bắt buộc) Đây là chi phí trả một lần cho công ty làm giấy chủ quyền để xác minh rằng căn nhà bạn định mua là hợp pháp để bán, nghĩa là không có kiện tụng hoặc tranh chấp về quyền sở hữu của căn nhà này.
- ▶ **Bảo hiểm tín dụng hoặc nhân thọ** — (Không bắt buộc) Một vài công ty cho vay sẽ mời bạn mua thêm loại bảo hiểm này, để phòng khi bạn mất khả năng chi trả số tiền vay của bạn. Bạn phải cẩn thận và xác minh rằng bạn không phải trả hết tiền bảo hiểm này một lần hoặc tiền này được nhập chung vào trong số tiền bạn vay, và phải biết chắc chắn rằng việc mua thêm loại bảo hiểm này không làm tăng tổng số tiền phải trả hàng tháng lên cao hơn mức mà bạn có thể trả được.

### Sự khác nhau giữa vay dưới tiêu chuẩn và vay cắt cổ

### Vay dưới tiêu chuẩn (Sub-prime loans)

Phần lớn các công ty cho vay ở Oregon đều hoạt động trong khuôn khổ luật pháp cho phép và cố gắng giữ uy tín của họ. Họ biết rằng làm cho khách hàng hài lòng sẽ giới thiệu nhiều khách hàng khác cho họ. Những công ty cho vay này có thể cho vay dưới tiêu chuẩn đối với những khách hàng không có lịch sử tín dụng tốt. Cho vay như vậy được xem là có rủi ro cao hơn cho công ty cho vay nên người đi vay sẽ phải trả lãi suất cao hơn hoặc trả trước một số lệ phí. Nếu bạn quyết định sẽ vay dưới tiêu chuẩn, bạn cần biết chắc chắn rằng số tiền phải trả hàng tháng phù hợp với thực tế tình trạng tài chính của bạn.

Vay dưới tiêu chuẩn thường có một vài điều kiện mà bạn cần xem xét kỹ và hiểu đầy đủ trước khi bạn ký vào các giấy tờ ràng buộc bạn.

Một vài ví dụ về câu văn trong văn bản vay là:

- ▶ **Trả tiền kiểu bong bóng** (Balloon payments) — Mặc dù trả tiền kiểu bong bóng là thông dụng, nó có thể trở thành cho vay cắt cổ nếu công ty cho vay bắt buộc bạn trả tiền hoàn tất hồ sơ quá lớn rồi buộc bạn phải trả xong số tiền vay trong vòng hai đến năm năm. Các công ty cho vay có kinh nghiệm thường phỏng đoán được lúc nào thì người mua nhà không thể trả được tiền vay kiểu bong bóng. Có công ty cho vay sẽ gia hạn cho bạn nếu bạn không thể hoàn tất một chương trình vay mới khi đến hạn trả tiền, nhưng các điều kiện vay mới có thể xấu hơn điều kiện vay ban đầu.
- ▶ **Trả nợ âm** (Negative amortization) — Loại vay này là khi khoản tiền trả hàng tháng của bạn không được dùng để trả tiền gốc mà chỉ trả tiền lãi. Bạn sẽ không bao giờ trả hết số tiền vay để thực sự sở hữu căn nhà của bạn trừ khi bạn trả số tiền vay gốc, bởi vậy chúng tôi khuyên bạn không chấp nhận loại vay chỉ trả tiền lãi này ngoại trừ trường hợp loại vay này phù hợp với tình hình tài chính và kế hoạch tương lai của bạn. Tương tự, có loại vay “lựa chọn mức trả tiền” cho phép bạn chỉ trả một phần số tiền lãi cần phải trả trong một thời gian cố định, sau đó bắt buộc bạn trả đủ tiền hàng tháng kể cả tiền gốc. Phần tiền lãi chưa trả sẽ được tính vào tiền gốc bạn vay.
- ▶ **Chi phí phạt khi trả sớm** — Trong trường hợp này, điều kiện vay bắt buộc bạn phải trả một chi phí phạt khi bạn trả hết số tiền vay sớm hơn lịch trình đã được thỏa thuận, kể cả khi bạn làm một giấy vay mới.
- ▶ **Bắt buộc hòa giải với trọng tài** — Một số công ty cho vay bắt buộc bạn ký một giấy trong hồ sơ cho vay, đòi hỏi bạn chấp nhận tham gia hòa giải với một trọng tài trước khi bạn thưa kiện họ khi bạn tin rằng công ty cho vay cố ý lừa gạt bạn.

## Vay cắt cổ (Predatory loans)

Rất tiếc là cũng có một số công ty cho vay không ngần ngại lợi dụng những người không biết về những nguy hiểm trong sự vay nợ, và những người đang ở trong tình trạng quá bức bách về vấn đề tài chính. Khi bạn so sánh các chương trình cho vay hoặc thấy một quảng cáo hấp dẫn, nên nhớ rằng **nếu có gì tốt đến độ không tin được thì có lẽ không nên tin.**

Tính chất của những chương trình cho vay cắt cổ là có các mức chi phí hoặc lãi suất cao một cách bất hợp lý và có thể có ý định làm cho người mua nhà hoặc người chủ nhà bị mất nhà khi họ không trả được nợ. Mặc dù tiểu bang Oregon không có “luật cấm cho vay cắt cổ”, nhưng Luật Cho Vay Để Mua Nhà của Oregon cấm lừa đảo và lừa lọc đối với ngân hàng hoặc nhà môi giới cho vay, và cấm người môi giới cho vay tham gia vào việc gian lận, gian dối hoặc phạm pháp. Cho vay không công bằng hoặc không đúng đạo lý cũng bị cấm.

Sau đây là một vài ví dụ về thủ đoạn lừa gạt và gian lận:

- ▶ **“Câu và đổi”** (Bait and switch) — Theo cách này, có những chi phí hoặc điều kiện bị dấu không thông báo ngay từ đầu cho người vay. Khi các giấy tờ đã sẵn sàng để được ký, mức lãi suất và chi phí bị đổi khác so với ban đầu, thường là cao hơn một cách không cần thiết.
- ▶ **“Đổi qua đổi lại”** (Flipping) — Công ty cho vay sẽ đề nghị bạn vay nợ mới lại nhiều lần, dần dần làm giảm giá trị sở hữu của bạn đối với căn nhà bạn. Có khi tiền trả hàng tháng chỉ giả vờ thấp hơn tiền trả hiện tại. Trong trường hợp khác, công ty cho vay bán nhà cho bạn với giá thổi phồng, không đúng thực tế. Căn nhà này thường được bán trong thời gian ngắn, cho những người mua dễ tin.
- ▶ **“Các cách lừa đảo về nhà phát mãi”** (Foreclosure scams) — Vì tin tức về nhà của bạn là tin tức công cộng, các công ty cho

vay cắt cổ có thể biết được bạn đang gặp tình trạng có thể phải phát mãi căn nhà và đề nghị giúp bạn “cứu” căn nhà của bạn. Các chủ nhà dễ tin và quá lo về việc phát mãi thường chấp nhận những đề nghị này để cuối cùng bị mất luôn quyền sở hữu căn nhà và mất luôn căn nhà. Cách lừa đảo về nhà phát mãi này đang gia tăng. Bạn cần cẩn trọng tối đa đối với các đề nghị giúp bạn thoát khỏi việc phát mãi căn nhà. Trước khi chấp nhận một đề nghị nào, hãy nhờ luật sư hoặc một cơ quan cố vấn nhà cửa bất vụ lợi và có uy tín kiểm tra lại các giấy tờ này.

Chúng tôi cũng đề nghị rằng nếu bạn thấy trước được rằng bạn đang có khó khăn về tài chính, hãy liên lạc với công ty cho vay của bạn ngay lập tức. Có thể bạn sẽ thương thảo được một kế hoạch trả tiền mới, nhất là khi bạn đang ở vào tình trạng vượt quá khả năng giải quyết của bạn.

**Sự khác nhau giữa vay dưới tiêu chuẩn và vay cắt cổ**

**H. Các “bác sĩ tín dụng”, hoặc là các công ty cho vay nói rằng họ có thể giúp tôi vay được tiền cho dù tôi đang có vấn đề**

**về tín dụng, việc này là ra sao?**

**Đ.** Cách duy nhất để điều chỉnh lại các vấn đề tín dụng là thời gian và quyết định đúng đắn. Phải cẩn thận đối với các lời hứa sẽ “tiêu diệt” hoặc “xóa bỏ” các vấn đề tín dụng đích thực trong một thời gian ngắn không tưởng.

Khai gian để vay được tiền mua nhà là một tội liên bang. Khi bạn ký giấy vay tiền, bạn có tuyên thệ là tất cả các tin tức bạn cung cấp là đúng sự thật. Ngay cả khi bạn cung cấp thông tin sai sự thật với sự đồng ý và nhận biết của công ty cho vay, bạn vẫn là người chịu trách nhiệm. Hậu quả có thể rất nghiêm trọng. Bạn có thể hoàn tất được việc vay tiền, nhưng bạn có thể mất căn nhà của bạn hoặc phải trả tiền phạt nếu sau này bị phát hiện đã cung cấp tin tức sai sự thật.

## H. Làm sao tôi có thể biết chắc chắn rằng các tin tức về thông tin tín dụng của tôi là chính xác?

Đ. Bạn có thể có thông tin tín dụng sai mà bạn không biết, và điều này có thể ảnh hưởng đến các loại vay bạn mà có thể đủ điều kiện để vay. Nạn nhân của các trường hợp bị ăn cắp căn cước (identity theft) thường hay có thông tin tín dụng sai và có hại.

Đạo luật Giao dịch Công bằng và Đúng đắn là một đạo luật mới với mục đích bảo vệ người tiêu dùng trong việc bị đánh cắp căn cước, cho phép người tiêu dùng nhận được một bản thông tin tín dụng của mình miễn phí tối thiểu mỗi năm một lần từ các văn phòng tín dụng. Bạn có thể nhận bản thông tin tín dụng của mình bằng cách vào trang mạng [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com). Đây là trang mạng duy nhất được thành lập cho mục đích này. Bạn cũng có thể gọi số điện thoại miễn phí (877) 322-8228, hoặc điền vào mẫu đơn trong trang mạng và gửi về địa chỉ:

**Annual Credit Report Request Service  
(Yêu cầu Báo cáo Tín dụng hàng năm)  
P.O. Box 105281  
Atlanta, GA 30348-5281**

Việc xin bản thông tin tín dụng của mình không cho biết hoặc có ảnh hưởng gì đến điểm tín dụng của bạn.

Bạn hãy xem xét và điều chỉnh nếu cần thiết, các tin tức không chính xác trước khi nộp đơn xin vay tiền mua nhà. Điều này sẽ giúp bạn có chuẩn bị tốt hơn khi bạn thảo luận các điều kiện vay tiền với công ty cho vay.

## H. Nếu tôi không an tâm với mức vay tôi vừa được chấp thuận, tôi nên làm gì? Tôi phải làm gì để có thể từ chối chương trình vay này?

Đ. Thứ nhất, tất cả các công ty cho vay đều phải có giấy phép mới được hoạt động, đây là luật định và không có ngoại lệ. Liên lạc với Bộ

phần Tài chính và Chứng khoán Thương mại (Division of Finance and Corporate Securities, DFCS) tại Salem (địa chỉ ở trang 20) để biết công ty cho vay của bạn có giấy phép không. Một số ngân hàng lớn được liên bang cấp giấy phép và một số ngân hàng khác được DFCS cấp. DFCS là một bộ phận của Sở Dịch vụ Thương mại và Người tiêu dùng Oregon.

Thứ hai, tham vấn với một cơ quan cố vấn nhà cửa bất vụ lợi và có uy tín hoặc cơ quan bảo vệ người tiêu dùng. Bạn cũng nên hỏi thêm ý kiến của một người trong gia đình hoặc một người bạn đã có kinh nghiệm mua nhà hoặc có kinh nghiệm tài chính.

Nếu bạn quyết định từ chối một thỏa thuận vay để mua một căn nhà mà bạn đang tiến hành mua, bạn cần quyết định càng sớm càng tốt và trước khi ký các giấy tờ chuẩn bị cho việc vay. Hãy yêu cầu công ty làm giấy tờ chủ quyền gửi cho bạn một bản sơ bộ hồ sơ mua bán nhà, cũng gọi là bộ HUD-1 càng sớm càng tốt để bạn có cơ hội xác minh các chi phí bạn phải trả vào ngày hoàn tất việc vay.

Nếu bạn đang làm giấy tờ vay mới cho căn nhà bạn đang ở hoặc vay tiền dùng căn nhà bạn đang ở làm đồ thế nợ thì bạn có thể đổi ý nội trong ba ngày làm việc từ khi ký giấy tờ vay, nhưng bạn phải viết thư báo cho công ty cho vay rằng bạn không muốn vay nữa. Ba ngày này, kể cả ngày thứ Bảy nhưng không kể ngày lễ theo luật định và Chủ nhật, được gọi là “thời gian hủy bỏ” (rescission period).

## H. Cơ quan nào quản lý công ty cho vay của tôi?

**Đ.** Như đã nói trên, trước tiên bạn phải biết chắc rằng công ty cho vay của bạn có giấy phép. Những nhà môi giới cho vay làm việc cho công ty có giấy phép tiểu bang cũng phải đăng ký với Bộ phận Tài chính và Chứng khoán Thương mại Oregon. Bạn cần biết công ty cho vay của bạn đang được sự quản lý ở cấp tiểu bang hoặc liên bang.

Trang 20 và các trang tiếp theo có danh sách các cơ quan tiểu bang và liên bang mà bạn có thể lấy thêm tin tức hoặc nộp đơn khiếu nại về công ty cho vay của bạn.

## H. Điều gì sẽ xảy ra nếu tôi nộp đơn khiếu nại đến Bộ phận Tài chính và Chứng khoán Thương mại Oregon (DFCS)?

**Đ.** Các khiếu nại của người tiêu dùng thường phát sinh từ các trường hợp đúng ra có thể giải quyết được nếu có đối thoại tốt hơn giữa các bên trong việc vay tiền. Trước khi bạn gửi đơn khiếu nại với Cơ quan DFCS, hãy cố gắng giải quyết với nhân viên làm hồ sơ vay của bạn hoặc một người có trách nhiệm của công ty cho vay. Điều quan trọng là bạn làm việc này ngay khi bạn đoán thấy hoặc phát hiện ra một vấn đề trong việc vay tiền của bạn, và tốt hơn là nên viết thư gửi đến công ty cho vay để tạo một bằng chứng là bạn có nói chuyện với công ty, phòng khi sau này cần đến.

Nếu bạn gửi đơn khiếu nại đến DFCS thì nhân viên ở đây sẽ kiểm tra và đánh giá việc khiếu nại vi phạm Luật Vay Tiền Mua Nhà. Nhân viên kiểm tra cũng sẽ thẩm định xem công ty và vấn đề vi phạm luật có phải là thuộc về thẩm quyền của cơ quan mình không.

Khi chúng tôi nhận được thư khiếu nại, chúng tôi sẽ gửi thư đó đến công ty cho vay của bạn để họ xem xét và trả lời. Chúng tôi cũng yêu cầu công ty cho vay cung cấp cho chúng tôi bộ hồ sơ vay tiền của bạn. Khi nhận được giấy trả lời của công ty cho vay, chúng tôi sẽ gửi cho bạn một bản sao để bạn xem xét. Mục đích của thủ tục này là để nhận biết tất cả các vấn đề liên quan đến khiếu nại của bạn trước khi chúng tôi xem xét xem Luật Cho Vay tiền mua nhà có bị vi phạm hay không. Thời gian cần thiết để chúng tôi kết luận việc khiếu nại của bạn tùy thuộc vào bản chất của việc khiếu nại và những vấn đề được nêu ra. Nếu bạn cần gửi cho chúng tôi giấy tờ có liên quan đến việc này,

xin vui lòng gửi bản sao và giữ lại bản chính. Bạn cũng cần giữ một bản sao đơn khiếu nại cho hồ sơ lưu của bạn.

Cơ quan DFCS không có quyền giải quyết kiện tụng, ra lệnh trả tiền lại cho bạn hoặc ra lệnh hủy hợp đồng bạn đã ký với công ty bị khiếu nại. Nếu bạn muốn đòi lại tiền, bạn nên có sự trợ giúp của luật sư. Cơ quan chúng tôi không cung cấp lời khuyên có giá trị pháp lý hoặc làm đại diện pháp luật cho bạn.

Chúng tôi khuyến khích các bạn gửi đơn khiếu nại đến chúng tôi vì như vậy chúng tôi có thể bảo đảm được rằng các công ty cho vay và các nhà môi giới cho vay trong phạm vi trách nhiệm của chúng tôi đang tuân thủ luật lệ tốt. Điều này cũng giúp chúng tôi ngăn ngừa việc lừa đảo hoặc gian lận có thể xảy ra. Các bạn có thể gửi đơn khiếu nại qua đường thư điện tử hoặc điền mẫu đơn khiếu nại có sẵn trong trang mạng của chúng tôi. Các bạn có thể đọc thêm về những cơ quan có liên quan khác trong phần sau của văn bản này.

## Các cơ quan trực thuộc tiểu bang

Nếu cơ quan cho vay của bạn chịu sự quản lý của tiểu bang, hãy liên lạc với Bộ phận Tài chính và Chứng khoán Thương mại Oregon (DFCS), số điện thoại (503) 378-4140, số miễn phí (866) 814-9710, số dành cho người lãng tai (TTY) (503) 378-4100. Nếu cần khiếu nại, bạn có thể lấy mẫu đơn khiếu nại từ trang mạng của DFCS, [www.dfcs.oregon.gov](http://www.dfcs.oregon.gov), điền đơn khiếu nại bằng cách theo hướng dẫn trên mạng, hoặc gửi đơn đến:

**Oregon Department of Consumer and Business Services** — (Sở Dịch vụ Thương mại và Người Tiêu Dùng Oregon)

**Division of Finance and Corporate Securities** — (Bộ phận Tài chính và Chứng khoán Thương mại)  
**350 Winter Street NE, Room 410**  
**P.O. Box 14480**  
**Salem, OR 97309-0405**

## Các ngân hàng thương mại

Nếu tên của ngân hàng cho vay có chữ “National” (Quốc gia) hoặc có chữ tắt “N.A.” thì ngân hàng đó chịu sự quản lý của Văn phòng Kiểm tra Tiền tệ (Office of the Comptroller of the Currency, OCC). Số điện thoại của OCC là (800) 613-6743 hoặc (415) 545-5976. Trang mạng của OCC là [www.occ.treas.gov](http://www.occ.treas.gov).

## Các công ty tiết kiệm và cho vay hoặc các ngân hàng tiết kiệm

Nếu tên của công ty cho vay có chữ “Federal” (Liên bang) hoặc có các chữ tắt “F.S.B.” hoặc “F.A.” thì công ty này chịu sự quản lý của Văn phòng Giám sát Tiết kiệm (Office of Thrift Supervision, OTS). Số điện thoại của OTS là (800) 842-6929. Trang mạng của OTS là [www.ots.treas.gov](http://www.ots.treas.gov).

## Các hội tín dụng

Nếu hội tín dụng của bạn có chữ “federal credit union” (hội tín dụng liên bang) trong tên của hội hoặc có chữ tắt “F.C.U.” thì bạn có thể liên lạc với Cơ quan quản lý các hội tín dụng quốc gia (National Credit Union Administration, NCUA), số điện thoại (703) 518-6330. Trang mạng của NCUA là [www.ncua.gov](http://www.ncua.gov).

## Các cơ quan quản lý khác

### **Ban Dự trữ Liên bang — (Federal Reserve Board, FRB)**

Quản lý các ngân hàng tiểu bang là thành viên của Hệ thống Dự trữ Liên bang  
(202) 452-3693  
[www.federalreserve.gov](http://www.federalreserve.gov)

### **Văn phòng Địa phương tại San Francisco của Hội đồng Bảo hiểm Tiền gửi Liên bang (FDIC)**

Quản lý các ngân hàng tiểu bang có sự bảo hiểm của liên bang nhưng không phải là thành viên của Hệ thống Dự trữ Liên bang.

**Bộ phận Tuân thủ và Người tiêu dùng —**  
(Division of Compliance and Consumer Affairs)  
(877) 275-3342  
[www.fdic.gov](http://www.fdic.gov)

### **Cơ quan Phát triển Nhà và Đô thị —** (Department of Housing and Urban Development, HUD)

Đạo luật Công bằng về Nhà ở và các điều luật khác của liên bang, RESPA ban hành.  
(800) 669-9777  
[www.hud.gov](http://www.hud.gov)

### **Trung tâm Dịch vụ Quốc gia của HUD — (HUD National Service Center)**

Các vấn đề liên quan đến dịch vụ vay và trả tiền nhà  
(888) 297-8685

Số điện thoại nóng để nhận các khiếu nại về vấn đề kỳ thị nhà cửa  
(800) 877-0246

## Các cơ quan khác thuộc tiểu bang

### Ủy ban cấp Giấy chứng nhận và Giấy phép thẩm định giá nhà

(503) 485-2555  
[www.oregonaclb.org](http://www.oregonaclb.org)

### Bộ phận luật xây dựng Oregon

Nhà chế tạo sẵn  
(503) 378-4133  
[www.bcd.oregon.gov](http://www.bcd.oregon.gov)

### Ủy ban về các công ty Xây dựng

(503) 378-4621  
[www.ccb.state.or.us](http://www.ccb.state.or.us)

### Sở Tư Pháp (DOJ)

Đường dây nóng miễn phí về gian lận tài chính  
(877) 877-9392  
[www.doj.state.or.us](http://www.doj.state.or.us)  
E-mail: [consumer.hotline@doj.state.or.us](mailto:consumer.hotline@doj.state.or.us)

### Bộ phận Bảo hiểm của tiểu bang Oregon

Quản lý các công ty bảo hiểm  
(888) 877-4894  
[www.oregoninsurance.org](http://www.oregoninsurance.org)

### Cơ quan Địa ốc Oregon (REA)

Quản lý các công ty địa ốc và dịch vụ trung gian địa ốc (escrow)  
(503) 378-4170  
[www.rea.state.or.us](http://www.rea.state.or.us)

### Ủy ban Khảo sát về Kỹ thuật và Trắc địa của tiểu bang Oregon

Quản lý về công việc kỹ thuật và trắc địa  
(503) 362-2666  
[www.osbeels.org](http://www.osbeels.org)

### Bộ trưởng Ngoại giao của tiểu bang Oregon

Các thông tin chung về giấy phép  
[www.filinginoregon.com](http://www.filinginoregon.com)

## Các nguồn thông tin khác

- ▶ Để không đồng ý nhận quảng cáo thể tín dụng  
(888) 5-OPT-OUT [(888) 567-8688]
- ▶ Để nhận được thông tin về Đạo luật mới Chống lạm dụng luật phá sản và Bảo vệ người tiêu dùng  
(877) FTC-HELP [(877) 382-4357]  
[www.usdoj.gov/ust/bapcpa/ccde/index.htm](http://www.usdoj.gov/ust/bapcpa/ccde/index.htm)
- ▶ Để đăng ký với cơ quan toàn quốc “Không nhận quảng cáo bằng đường điện thoại” “Do Not Call” registry  
(888) 382-1222  
[www.donotcall.gov](http://www.donotcall.gov)

## Ghi chú

## Ghi chú



Oregon Department of  
Consumer and Business Services  
(Sở Dịch vụ Thương mại và Người Tiêu Dùng Oregon)

**Division of Finance and Corporate Securities**  
(Bộ phận Tài chính và Chứng khoán Thương mại)

350 Winter St. NE, Room 410

P.O. Box 14480

Salem, OR 97309-0405

Điện thoại miễn phí: (866) 814-9710

Mạng: **[dfcs.oregon.gov](http://dfcs.oregon.gov)**