

Tái lập Tài-chánh

Tái lập tài-chánh chỉ đơn-giản là thay-thế món tiền vay mà quý-vị đang có bằng một món tiền vay khác. Việc này có thể xảy ra với người chủ nợ hiện thời của quý-vị hoặc quý-vị có thể đi đến một người cho vay nào khác.

QUAN-TRỌNG: Vay một món tiền là một quyết-định quan-trọng về tài-chánh và quý-vị nên luôn-luôn dành thì giờ để xem-xét những sự lựa-chọn của mình và hãy tìm-hiểu xung quanh.

Tại sao phải tái lập tài-chánh?

Có nhiều lý-do tại sao quý-vị có thể xem-xét về việc tái lập tài chánh như là một sự chọn-lựa, bao gồm việc tiết-kiệm tiền cho món nợ vay mua nhà của quý-vị, để mượn thêm tiền, để tiết-kiệm tiền cho các món tiền vay khác, hoặc vì quý-vị đang gặp khó-khăn về tài-chánh. Tái lập tài-chánh có thể là một cách tốt để tiết-kiệm tiền-bạc, miễn là quý-vị bao gồm phí-tồn thật-sự của vấn-đề tái-lập tài-chánh vào các tính toán của mình, nhưng mà có thể có nhiều khó-khăn bất -ngờ. Tái-lập tài-chánh vì quý-vị đang gặp khó-khăn về tài-chánh rất là nguy-hiểm và quý-vị nên luôn-luôn xin ý-kiến trước.

Tiết-kiệm với giao-dịch vay tiền mua nhà đặc-biệt của chúng tôi!

Đôi khi có những doanh-nghiệp cố-gắng thuyết-phục những người đã có vay nợ mua nhà chuyển sang kế-hoạch vay tiền mua nhà đặc-biệt, đôi khi được gọi là **kế-hoạch giảm-thiểu nợ-nần (debt reduction plan)**, hoặc **kế-hoạch giảm tiền nợ mua nhà tới mức tối thiểu (mortgage minimisation)**, để tiết-kiệm tiền.

Có nhiều dạng trong các kế-hoạch này nhưng chúng thường bao gồm người mượn tiền tái-lập tài-chánh vào một việc vay tiền mua nhà theo tín-dụng tối-đa (line-of-credit home loan), hoặc một trương-mục chiết-giảm, chúng thường bao gồm việc sử-dụng thẻ tín-dụng, và lúc nào cũng bao gồm lệ-phí đáng kể trả cho người hoặc doanh-nghiệp bán kế-hoạch này.

Theo như thông-thường thì những kế-hoạch này sẽ làm tổn tiền quý-vị nhiều hơn trong việc thiết-lập hơn là quý-vị tiết-kiệm, bao gồm một mức lãi-suất cao hơn hầu hết các loại vay tiền mua nhà căn-bản, và có thể đặt quý-vị trong tình-trạng khó-khăn về tài-chánh nếu như quý-vị xài thẻ tín-dụng quá mức. Nếu quý-vị muốn tiết-kiệm tiền trên tiền vay mua nhà, một cách có thể tin-cậy nhất là trả tiền thêm trên kế-hoạch mượn tiền đang có, hoặc tái-lập tài-chánh với mức lãi-suất thấp hơn, chứ không phải ở mức cao hơn!

Hợp-nhất Nợ và Thỏa-thuận Nợ

Hợp-nhất tất cả những món nợ vào một loại tiền vay cá-nhân (personal loan) đôi khi có thể có lợi, đặc-biệt là nếu quý-vị bảo-đảm rằng sau đó mình sẽ không mang nợ nhiều hơn. Tuy nhiên, có nhiều người cho biết rằng thật là khó-khăn để tìm được một người cho vay nào sẽ chịu hợp-nhất các món nợ của họ. Có vài công-ty có quảng-cáo việc hợp-nhất nợ, thật ra họ chỉ bán **Thỏa-thuận Nợ (Debt Agreements)** (theo Chương IX của Đạo-luật về Phá Sản). Một **Thỏa-thuận Nợ (Debt Agreements)** có thể đắt giá và có nhiều hậu-quả tương-tự như việc đang trên đường **Phá Sản (Bankrupt)**. Điều cực-kỳ quan-trọng là quý-vị phải tìm sự cố-vấn độc-lập trước khi tính đến việc thỏa-thuận nợ.

Tái-lập tài-chánh để hợp-nhất các món nợ vào tiền vay mua nhà của quý-vị và/hoặc vì quý-vị trả nợ mua nhà trễ.

Ở trong tình-trạng khó-khăn về tài-chánh thì thật là căng-thẳng. Nếu quý-vị đang bị tụt hậu trong việc trả tiền vay mua nhà, thì thật là khó mà thương-lượng với chủ nợ của mình, người ấy có thể hăm-dọa lấy nhà của quý-vị. Ngay cả nếu quý-vị đang có thể trả tiền vay mua nhà, nhưng quý-vị đang bị những người chủ nợ khác gây áp-lực, thì có thể dường như sự chọn-lựa dễ-dàng nhất là tái-lập tài-chánh tiền vay mua nhà của quý-vị và hợp-nhất các món nợ để mọi người khỏi quấy rầy mình.

Trước khi quý-vị tái-lập tài-chánh hãy hít thở thật sâu và nghĩ đến những điều sau đây:

- Quý-vị đang đặt căn nhà của mình trong tình-trạng lâm-nguy - nếu quý-vị không thể trả món nợ này thì quý-vị sẽ mất căn nhà!
- Quý-vị đang cắt bớt các sự chọn-lựa của mình, những chọn lựa này có thể đang có sẵn cho quý-vị, thí-dụ như dăng nộp xe của quý-vị (cho những món tiền vay mua xe) hoặc thương-lượng một tính-toán trả nợ hoặc góp bớt lại các công-ty thẻ tín-dụng của quý-vị.
- tái-lập tài-chánh các món nợ thẻ tín-dụng của quý-vị (thí-dụ) có thể cứu quý-vị (ít nhất là ngay lúc này), nhưng thường thì điều này sẽ không giúp quý-vị tiết-kiệm tiền và sẽ không ngăn-chặn việc quý-vị tích-lũy thêm nợ-nần sau này (nhất là nếu quý-vị đang gặp khó-khăn để trả tiền trả góp cao hơn).
- Tái-lập tài-chánh thì luôn-luôn tốn-kém. Nếu quý-vị hiện đang gặp khó-khăn về tài-chánh, quý-vị sẽ gần như luôn-luôn sẽ khá hơn về mặt tài-chánh nếu quý-vị có thể đi tới một sự dàn-xếp với các chủ nợ hiện nay của mình. Nếu quý-vị không thể tự mình thương-lượng một sự dàn-xếp, thì hãy gặp một người cố-vấn tài-chánh.
- Hãy coi chừng những người chủ nợ duy nhất cuối cùng – xin xem **Cho vay tiền mua nhà có tà-tâm (Predatory Mortgage Lending)**.

Hợp-nhất Nợ Thẻ Tín-dụng - sự thật của vấn-đề

Hợp-nhất nợ thẻ tín-dụng vào tiền vay mua nhà của quý-vị sẽ không nhất-thiết là tiết-kiệm được tiền cho quý-vị. Trong khi mức lãi-suất tiền vay mua nhà nói chung là thấp hơn nhiều so với lãi-suất của thẻ tín-dụng, tiền vay mua nhà thường là sẽ được trả dứt trong khoảng thời-gian rất lâu, có nghĩa là quý-vị vẫn có thể trả thêm tiền lãi trong kỳ-hạn của món nợ. Quý-vị cũng phải tính vào phí-tồn của việc tái-lập tài-chánh. Nếu quý-vị đang tái-lập tài-chánh chỉ là để tiết-kiệm tiền, thì quý-vị thường sẽ có lợi hơn chỉ bằng cách gia-tăng số tiền quý-vị trả thêm trên thẻ tín-dụng hơn là tái-lập tài-chánh. Nếu quý-vị đang tái-lập tài-chánh vì quý-vị không thể kham nổi số tiền trả góp hoặc giảm nợ của mình, hãy đi xin ý-kiến cố-vấn!

Những người hợp-nhất nợ thẻ tín-dụng cuối-cùng thường còn mắc nợ thẻ tín-dụng nhiều hơn

Nghiên-cứu ở nước ngoài đã cho thấy những con nợ nào hợp nhất nợ thẻ tín-dụng vào trong tiền vay mua nhà của họ thì thường về sau phải gánh nợ thẻ tín-dụng nhiều hơn, hoàn-toàn phá vỡ mục-đích của việc hợp-nhất nợ-nần. Do đó nếu quý-vị phải hợp-nhất, hãy cắt bỏ tất cả các thẻ tín-dụng mà quý-vị đang trả nợ. Tốt hơn nữa, thì đừng hợp-nhất và trả hết nợ thẻ tín-dụng hiện thời của quý-vị mà không bị mắc thêm nợ.

Cho vay-tiền mua nhà có tà-tâm

Có những người cho vay chuyên-môn nhắm vào những người đi vay mượn tuyệt-vọng. Những người cho vay này thường đăng quảng-cáo với những khẩu-hiệu như là "tín-dụng xấu – không thành vấn-đề", và "viên-chức tư-pháp đến tận cửa". Quý-vị có thể thấy họ là người cho vay ở đường cùng vì kỳ-hạn món nợ cho vay sẽ rất ngắn (thường là 1 hoặc 2 năm), quý-vị sẽ trả một lệ-phí lớn cho người môi-giới, quý-vị sẽ được yêu-cầu ký tên vào một tờ khai rằng món nợ là cho mục-đích kinh-doanh hoặc đầu-tư nhưng thực-tế thì điều này không đúng, và món nợ của quý-vị sẽ nhiều hơn đáng kể sau khi tái-lập tài-chánh vì có tất cả những lệ-phí và phí-tồn cộng thêm vào.

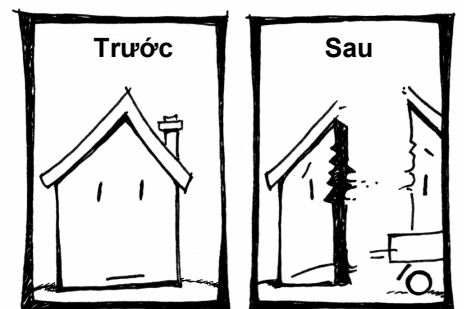
Vì món nợ của quý-vị sẽ gia-tăng đáng kể qua việc tái-lập tài-chánh, quý-vị sẽ có thể gặp khó-khăn trong việc đóng tiền trả góp. Thêm vào đó, điều này có thể đưa đến việc quý-vị bị mất căn nhà của mình và chỉ còn lại rất ít tiền (nếu có) sau khi trả dứt món nợ lớn hơn của quý-vị.

Vậy thì quý-vị có thể làm gì? Trước tiên, hãy đi xin ý-kiến cố-vấn càng sớm càng tốt! Quý-vị có thể có khả-năng thương-lượng với người cho vay hiện tại của mình cho dù hoàn-cảnh của quý-vị là hết hy-vọng, thì có lẽ tốt hơn hết là bán căn nhà của quý-vị đi còn hơn là tái-lập tài-chánh rồi mang thêm một món nợ lớn hơn nhiều chỉ vì để được sống trong nhà của mình thêm một năm nữa mà thôi.

Chuyện của anh Bảo và chị Hồng

Anh Bảo và Chị Hồng có một món nợ mua nhà là \$170,000. Khi anh Bảo bị sa thải, họ trả tiền góp bị trễ. Cuối cùng thì anh Bảo tìm được một việc làm khác, nhưng người cho vay nói là họ đã bị trễ tiền nợ nhiều quá và nếu trong vòng 14 ngày mà họ không trả hết những khoản tiền nợ đã bị trễ thì căn nhà của họ sẽ bị lấy và bán đi.

Chị Hồng đọc thấy một mẫu quảng-cáo về tiền cho vay dành cho những người đang gặp khó-khăn về tài-chánh. Anh Bảo và Chị Hồng sắp-xếp để tái-lập tài-chánh số tiền nợ của họ nhưng họ phải tốn trên \$26,000 bao gồm phí-tồn buộc phải thi-hành (enforcement cost) trên số tiền vay cũ của họ. Số tiền vay mới của cũng chịu mức lãi-suất cao hơn nhiều và họ lại gặp khó-khăn một lần nữa vì Chị Hồng đang có thai và không còn bao lâu nữa thì sẽ phải nghỉ việc. Họ mang căn nhà của mình ra rao bán nhưng số tiền vay hiện-thời của họ tổng-cộng là \$205,000 và con số này gia-tăng mỗi ngày theo như mức lãi-suất ban đầu. Chị Hồng mong là phải chi họ bán đi căn nhà một năm trước đây, và bỏ số tiền còn dư là \$35,000 vào trong trương-mục ngân-hàng của họ.



Tìm sự giúp-đỡ

CỐ-VẤN TÀI-CHÁNH

Credit and Debt Hotline (Đường Dây Nóng tín-dụng và Nợ-nần): Những thông-tin và giới thiệu được chuyển đến cho một viên cố-vấn tài-chánh, người này có thể có thể cố-vấn cho quý-vị về những sự chọn-lựa nếu quý-vị trả tiền trễ, thương-lượng với những chủ nợ hoặc giới-thiệu quý-vị đến những dịch-vụ tương-ứng khác: **1800 808 488**

CỐ-VẤN PHÁP-LÝ

Consumer Credit Legal Centre (NSW) Inc. (Trung-tâm Pháp-lý Tín-dụng cho Người Tiêu-thụ NSW) cung-cấp cố-vấn pháp-lý miễn-phí cho những ai đang gặp khó-khăn trong các trường-hợp vay tiền của người tiêu-thụ: **(02) 9212 4111**

Law Access (Giúp-đỡ Pháp-lý) giúp người gọi tìm những thông-tin và dịch-vụ nào thích-hợp nhất để giúp-đỡ về những trở-ngại và thắc-mắc về pháp-lý: **1800 806 913**

CÁC DỊCH-VỤ KHÁC

Financial Ombudsman Service (Dịch-vụ Thanh-tra Tài-chánh) cho những tranh-chấp với công-ty tài-chánh hoặc người cho vay của quý-vị: **1300 780 808**

Australian Securities and Investment Commission (Cơ-quan Đặc-trách Chứng-khoán và Đầu-tư): **1300 300 630**

DỊCH-VỤ THÔNG-NGÔN VÀ PHIÊN-DỊCH

Quý-vị có thể gọi cho dịch-vụ miễn-phí này và yêu-cầu có một thông-dịch-viên giúp quý-vị để giải-thích về trở-ngại của mình đối với một trong các dịch-vụ nêu trên, qua số điện-thoại: **13 14 50**

Một đề-án của Trung-tâm Pháp-lý Tín-dụng cho Người Tiêu-thụ NSW. 2006. Những Tờ Thông-tin khác trong loạt thông-tin này được có sẵn tại www.cclcnsw.org.au hoặc **(02) 9212 421**