

HƯỚNG DẪN VỀ NHÀ Ở CHO NGƯỜI MỸ LỚN TUỔI

Sử dụng vốn chủ sở hữu nhà để đáp ứng nhu cầu tài chính

Sử dụng vốn chủ sở hữu nhà để đáp ứng nhu cầu tài chính

Quý vị cần đảm bảo về mặt tài chính khi về già. Việc sở hữu một ngôi nhà là tài sản lớn nhất của hầu hết mọi người, đồng thời có thể là nguồn lực cho quý vị và gia đình quý vị. Hướng dẫn này mô tả cách quý vị có thể sử dụng vốn chủ sở hữu nhà của mình khi có nhu cầu và cả những rủi ro tiềm ẩn liên quan.

💡 Vốn chủ sở hữu nhà được tính bằng giá trị căn nhà của quý vị trừ đi tổng số tiền thế chấp hiện có trên tài sản của quý vị

Quý vị hiện có bao nhiêu vốn chủ sở hữu nhà?

Giá trị hiện tại của tài sản

\$

Tổng tất cả các khoản thế chấp

\$

Vốn chủ sở hữu của quý vị

\$

Hướng dẫn này cung cấp thông tin chung cho người tiêu dùng. Đây không phải là tư vấn pháp lý hoặc hướng dẫn quy định. Để biết thông tin về cách nhận trợ giúp pháp lý, vui lòng xem phần “Nơi tìm trợ giúp” của hướng dẫn này. Hướng dẫn này cũng bao gồm các liên kết hoặc tài liệu tham khảo nguồn lực hay nội dung của bên thứ ba. Cục không xác nhận bên thứ ba hoặc đảm bảo tính chính xác của thông tin bên thứ ba này. Có thể có các nguồn lực khác cũng phục vụ nhu cầu của quý vị.

Sử dụng vốn chủ sở hữu nhà: lợi ích và rủi ro

Bằng cách vay khoản vay sử dụng tài sản của mình làm tài sản thế chấp, quý vị có thể chuyển vốn chủ sở hữu thành tiền dùng để bổ sung hàng tháng cho chi phí sinh hoạt, trả tiền sửa chữa nhà, cải tạo nhà (bao gồm những khoản có thể giúp quý vị ở lại nhà mình khi quý vị già đi), thanh toán chi phí chăm sóc hoặc cho các mục đích khác.

Dù quý vị có thể nhận được lợi ích khi sử dụng vốn chủ sở hữu nhà, **nhưng lưu ý rằng nếu làm vậy, quý vị đang chịu một khoản vay cần phải trả.** Vì quý vị sử dụng nhà của mình làm tài sản thế chấp cho khoản vay này nên nếu không thanh toán hoặc đáp ứng các yêu cầu khác của khoản vay, quý vị có **nguy cơ mất nhà do bị tịch thu tài sản thế chấp.** Những điểm khác cần xem xét:

- Thận trọng khi vay nhiều hơn số tiền quý vị cần, vì quý vị có trách nhiệm phải trả lại số tiền đó cộng với tiền lãi và phí.
- Điểm tín dụng của quý vị có thể bị ảnh hưởng khi quý vị lấy một khoản vay mới, vì đó là khoản nợ khác mà quý vị có.
- Các khoản vay thường có chi phí trả trước mà quý vị phải trả, qua đó làm giảm số vốn chủ sở hữu mà quý vị có thể dùng.
- Cẩn thận trước hành vi lừa đảo. Tránh bất kỳ công ty nào yêu cầu trả trước các khoản phí lớn hoặc đưa ra những lời hứa không thực tế. Ngoài ra, hãy cẩn thận với những hành vi lừa đảo sửa chữa nhà khi nhà thầu tiếp cận quý vị (thường gõ cửa nhà quý vị) về việc vay tiền để trả tiền sửa chữa. Quý vị cần tham khảo nhiều nơi.

Các cách chuyển đổi vốn chủ sở hữu nhà thành tiền

Trong phần này, quý vị sẽ xem các mô tả chung về 4 loại khoản vay có thể dùng để tiếp cận vốn chủ sở hữu nhà.

	Ai thường đủ điều kiện đăng ký khoản vay này?	Nhận tiền theo cách nào?	Quý vị có phải thực hiện thanh toán hàng tháng không?	Điều gì sẽ xảy ra với số dư nợ theo thời gian?
Tái cấp vốn bằng tiền mặt từ bất động sản đang sở hữu	Chủ sở hữu nhà có vốn chủ sở hữu và hiện đang vay thế chấp.	Toàn bộ khoản vay cùng một lúc khi quý vị vay.	Có. Quý vị lấy khoản vay thế chấp mới, bao gồm số tiền vay (và phí) từ khoản tái cấp vốn bằng tiền mặt từ bất động sản đang sở hữu, trong đó bao gồm số tiền dùng để thanh toán khoản vay thế chấp trước đó.	Số dư nợ giảm dần khi quý vị thực hiện thanh toán hàng tháng.
Khoản vay trên vốn chủ sở hữu từ căn nhà đang trả góp	Chủ sở hữu nhà có vốn chủ sở hữu.	Toàn bộ khoản vay cùng một lúc khi quý vị vay.	Có. Đây là khoản vay riêng biệt với khoản vay thế chấp, do đó quý vị có 2 khoản thanh toán hàng tháng: (1) khoản vay thế chấp và (2) khoản vay trên vốn chủ sở hữu từ căn nhà đang trả góp.	Số dư nợ giảm dần khi quý vị thực hiện thanh toán hàng tháng.

	Aithường đủ điều kiện đăng ký khoản vay này?	Nhận tiền theo cách nào?	Quý vị có phải thực hiện thanh toán hàng tháng không?	Điều gì sẽ xảy ra với số dư nợ theo thời gian?
Hạn mức tín dụng cho vốn chủ sở hữu (Home equity line of credit, HELOC)	Chủ sở hữu nhà có vốn chủ sở hữu.	Quý vị có thể sử dụng số tiền này khi cần, với giới hạn tối đa do bên cho vay xác định.	Có, nhưng chỉ khi quý vị bắt đầu vay từ hạn mức tín dụng của mình. Khoản thanh toán hàng tháng của quý vị phụ thuộc vào số tiền mà quý vị sử dụng từ hạn mức tín dụng.	Số dư nợ tăng lên khi quý vị rút tiền từ hạn mức tín dụng, rồi giảm xuống khi quý vị thanh toán hàng tháng.
Thế chấp ngược	Chủ sở hữu nhà từ 62 tuổi trở lên và có vốn chủ sở hữu.	Quý vị có thể nhận ngay toàn bộ khoản vay khi vay, nhận các khoản thanh toán định kỳ theo thời gian hoặc theo hạn mức tín dụng quý vị có thể dùng khi cần thiết.	Thế chấp ngược không yêu cầu thanh toán hàng tháng. Quý vị trả hết ngay toàn bộ khoản vay khi không còn sống trong nhà.	Số dư nợ quý vị tăng theo thời gian, nhưng quý vị không bao giờ nợ hơn 95% giá trị thẩm định của ngôi nhà vào thời điểm phải trả khoản vay.

Tái cấp vốn bằng tiền mặt từ bất động sản đang sở hữu

Nếu hiện đang có vốn chủ sở hữu và cả khoản vay thế chấp, quý vị có thể xem xét tái cấp vốn bằng tiền mặt từ bất động sản đang sở hữu. Nghĩa là quý vị vay một khoản thế chấp lớn hơn trên căn nhà của mình, sử dụng một phần số tiền đó để thanh toán hết khoản vay thế chấp hiện tại và lấy phần còn lại bằng tiền mặt nhằm sử dụng cho các mục đích khác.

Nếu quý vị đang xem xét tái cấp vốn bằng tiền mặt từ bất động sản đang sở hữu, hãy lưu ý những điểm sau:

- Tái cấp vốn bằng tiền mặt từ bất động sản đang sở hữu có thể kéo dài thời gian cần thiết để thanh toán khoản vay thế chấp. Khoản thanh toán hàng tháng của quý vị cũng có thể tăng lên, vì quý vị đang thay thế khoản vay thế chấp hiện tại của mình bằng khoản vay lớn hơn.
- Vì quý vị đang lấy khoản vay mới để thay thế khoản vay hiện có, nên lãi suất mới và các điều khoản vay khác sẽ thay đổi. Hãy chắc chắn rằng quý vị hiểu những chi tiết đó trước khi đồng ý với điều khoản.
- Tái cấp vốn bằng tiền mặt từ bất động sản đang sở hữu thường phải trả lại trong khoảng thời gian 30 năm. Dù như vậy có nghĩa là các khoản thanh toán hàng tháng có thể thấp hơn nếu khoản vay thế chấp hiện tại có kỳ hạn 15 năm, nhưng quý vị cần biết mình sẽ trả lại khoản vay trong khoảng thời gian dài hơn và số dư nợ theo đó sẽ giảm xuống ở mức độ chậm hơn.

Khoản vay trên vốn chủ sở hữu từ căn nhà đang trả góp

Khoản vay trên vốn chủ sở hữu từ căn nhà đang trả góp là khoản vay thế chấp mới mà quý vị vay bằng cách dùng nhà của mình làm tài sản thế chấp. Nếu quý vị hiện có khoản vay thế chấp, khoản vay trên vốn chủ sở hữu từ căn nhà đang trả góp là khoản vay thế chấp thứ hai nên sẽ có khoản thanh toán hàng tháng thứ hai, riêng biệt. Nếu quý vị đã trả nợ xong nhà của mình, khoản vay trên vốn chủ sở hữu từ căn nhà đang trả góp là khoản thế chấp mới trên tài sản của quý vị.

Nếu quý vị đang xem xét khoản vay trên vốn chủ sở hữu từ căn nhà đang trả góp, hãy lưu ý rằng:

- Khoản vay trên vốn chủ sở hữu từ căn nhà đang trả góp thường có lãi suất cố định, nghĩa là khoản thanh toán hàng tháng của quý vị không thay đổi theo thời gian.

- So với khoản vay thế chấp truyền thống trong vòng 30 năm và tái cấp vốn bằng tiền mặt từ bất động sản đang sở hữu, khoản vay trên vốn chủ sở hữu từ căn nhà đang trả góp thường phải hoàn trả trong khoảng thời gian ngắn hơn. Dù như vậy có nghĩa là quý vị thực hiện các khoản thanh toán trong khoảng thời gian ngắn hơn, nhưng điều đó cũng có nghĩa là các khoản thanh toán đó có thể lớn hơn so với khoản vay dài hơn.

Hạn mức tín dụng cho vốn chủ sở hữu nhà (HELOC)

Tương tự như khoản vay trên vốn chủ sở hữu từ căn nhà đang trả góp, hạn mức tín dụng cho vốn chủ sở hữu nhà (Home equity line of credit, HELOC) tạo điều kiện cho quý vị sử dụng nhà của mình làm tài sản thế chấp cho khoản vay. Tuy nhiên, không giống như khoản vay trên vốn chủ sở hữu từ căn nhà đang trả góp, HELOC có “kết thúc mở”, nghĩa là hạn mức này cho phép quý vị vay tiền trên vốn chủ sở hữu từ căn nhà đang trả góp, lên đến một hạn mức nhất định, bất cứ khi nào quý vị cần. HELOC có “thời gian rút tiền” ban đầu, nghĩa là quý vị có thể vay trong khoảng thời gian nhất định, thường là 10 năm. Trong khoảng thời gian rút tiền, quý vị cần thanh toán tiền lãi dựa trên số tiền mình đã vay. Sau khi thời gian rút tiền kết thúc, quý vị sẽ đến “thời hạn trả nợ”, trong thời gian đó quý vị phải thanh toán số dư chưa thanh toán thông qua các khoản thanh toán tiền gốc và lãi định kỳ.

Nếu quý vị đang xem xét HELOC, hãy lưu ý rằng:

- HELOC linh hoạt hơn các khoản vay khác ở chỗ hạn mức này tạo điều kiện cho quý vị rút tiền nhiều lần và cho phép quý vị chỉ rút số tiền mình cần
- HELOC thường có lãi suất điều chỉnh. Như vậy, sau thời hạn cố định ban đầu, lãi suất có thể tăng hoặc giảm dựa trên thị trường—theo đó thay đổi số tiền thanh toán hàng tháng


Thế chấp ngược

Với thế chấp ngược, quý vị vay tiền bằng cách dùng căn nhà của mình để đảm bảo cho khoản vay, giống khi vay thế chấp truyền thống. Không giống như khoản vay thế chấp truyền thống, thế chấp ngược phải được hoàn trả khi người vay không còn sống trong nhà. Mặc dù quý vị không thực hiện các khoản thanh toán thế chấp hàng tháng, nhưng quý vị cần tiếp tục đóng thuế tài sản và bảo hiểm nhà, đồng thời giữ cho ngôi nhà ở tình trạng tốt. Vì tiền lãi và phí cộng vào số dư nợ mỗi tháng nên số dư nợ sẽ tăng lên chứ không giảm đi theo thời gian. Khi số dư nợ tăng lên, vốn chủ sở hữu nhà giảm xuống. Người vay thế chấp ngược phải từ 62 tuổi trở lên. Để biết thêm thông tin về khoản thế chấp ngược, hãy xem trang về thế chấp ngược của CFPB tại consumerfinance.gov/reversemortgage.

Nếu quý vị đang xem xét vay thế chấp ngược, hãy lưu ý rằng:

- Chi phí đóng cho khoản thế chấp ngược thường cao hơn so với các khoản vay khác, phần lớn là do người vay thế chấp ngược phải trả bảo hiểm thế chấp. Bảo hiểm này đảm bảo rằng khi số dư nợ tăng theo thời gian, quý vị sẽ không bao giờ nợ hơn 95% giá trị căn nhà vào thời điểm khoản vay đến hạn.
- Quý vị cần dùng ngôi nhà của mình làm nơi ở chính, tiếp tục đóng thuế tài sản và bảo hiểm nhà, đồng thời giữ cho căn nhà luôn trong tình trạng tốt. Nếu không thực hiện bất kỳ trách nhiệm nào trong số này, quý vị có thể mất nhà vì bị tịch thu tài sản thế chấp.
- Cũng như các sản phẩm khác đã mô tả trong hướng dẫn này, khi quý vị qua đời, những người thừa kế của quý vị phải trả khoản vay thế chấp ngược. Trừ khi có tiền để làm như vậy, họ có thể vay khoản vay khác, bán nhà hoặc chuyển nhà cho bên cho vay.
- Thế chấp ngược có thể ảnh hưởng đến khả năng hội đủ điều kiện của quý vị đối với một số chương trình phúc lợi công cộng, chẳng hạn như các chương trình giảm tài sản tại địa phương.

- Quý vị cần gặp cơ quan cố vấn về nhà cửa được HUD phê duyệt trước khi vay thế chấp ngược.

 Việc sử dụng vốn chủ sở hữu nhà như thế nào là một quyết định quan trọng. Quý vị có thể muốn nói chuyện với luật sư, kế toán, nhà hoạch định hay cố vấn tài chính hoặc **cơ quan tư vấn nhà cửa được HUD phê duyệt** trước khi vay tiền. Để biết thêm thông tin về cách liên hệ với các chuyên gia này, hãy xem phần *Nơi cung cấp trợ giúp* ở cuối hướng dẫn này.

Các câu hỏi để đặt ra cho bản thân khi xem xét các lựa chọn:

- **Căn nhà của quý vị trị giá bao nhiêu? Quý vị nợ bao nhiêu trên căn nhà?**

Không có lựa chọn nào mô tả ở trên cho phép quý vị chuyển đổi 100% vốn chủ sở hữu của mình thành tiền mặt. Với tái cấp vốn bằng tiền mặt từ bất động sản đang sở hữu, khoản vay trên vốn chủ sở hữu từ căn nhà đang trả góp hoặc HELOC, bên cho vay thường yêu cầu quý vị giữ lại ít nhất 10% đến 20% giá trị căn nhà làm vốn chủ sở hữu. Với thế chấp ngược, quý vị có thể chuyển đổi thậm chí còn ít hơn vốn chủ sở hữu của mình thành tiền mặt—số tiền này phụ thuộc vào độ tuổi, giá trị căn nhà và lãi suất.

- **Quý vị sẽ sở hữu căn nhà của mình trong bao lâu?**

Hãy xem xét tương lai của quý vị khi quyết định cách sử dụng vốn chủ sở hữu nhà. Với tất cả các lựa chọn ở trên, quý vị cần phải trả lại ngay khoản vay nếu bán nhà—vì vậy, nếu quý vị nhiều khả năng sẽ bán nhà trong vài năm tới, thì khả năng tiếp cận tiền ngắn hạn có thể không xứng đáng với khoản phí mà quý vị phải trả khi vay. Cân nhắc các lựa chọn có chi phí trả trước thấp hơn (như HELOC) so với lựa chọn có chi phí trả trước cao hơn (như thế chấp ngược).

- **Quý vị có thể trả bao nhiêu mỗi tháng?**

Theo như bảng trong hướng dẫn này cho thấy, các tùy chọn khác nhau sẽ đi kèm theo các khoản thanh toán hàng tháng khác nhau. Tuy nhiên, hãy lưu ý rằng tất cả tùy chọn này yêu cầu quý vị tiếp tục trả thuế tài sản và bảo hiểm cho tài sản của mình.

- **Việc sử dụng vốn chủ sở hữu nhà ảnh hưởng như thế nào đến các kế hoạch tài chính dài hạn của quý vị?**

Việc chuyển đổi vốn chủ sở hữu thành tiền mặt sẽ tạo ra khoản nợ mà quý vị phải trả. Đối với khoản vay trên vốn chủ sở hữu từ căn nhà đang trả góp, tái cấp vốn, hoặc HELOC, quý vị trả khoản nợ này thông qua các khoản thanh toán hàng tháng với người cho vay. Đối với khoản thế chấp ngược, quý vị phải hoàn trả ngay khoản nợ này khi không còn sống trong ngôi nhà.

- **Quyết định này có thể có ý nghĩa gì sau khi quý vị qua đời?**

Các khoản vay thế chấp đến hạn khi quý vị qua đời và phải được những người thừa kế của quý vị hoàn trả—nghĩa là họ có thể cần bán nhà để trả khoản vay. Điểm này đặc biệt đáng chú ý đối với khoản thế chấp ngược vì số dư nợ phải hoàn trả tăng dần theo thời gian. Để biết thêm thông tin, hãy xem hướng dẫn của CFPB về việc *Để lại nhà của quý vị cho con cái hoặc người thừa kế*.

Nơi cung cấp trợ giúp

Trợ giúp pháp lý

- **Dịch vụ pháp lý miễn phí cho người trên 60 tuổi**

Tìm các chương trình địa phương cung cấp dịch vụ trợ giúp pháp lý miễn phí cho những người trên 60 tuổi bằng cách liên hệ với Eldercare Locator (Định vị Eldercare) quốc gia theo số (800) 677-1116 hoặc eldercare.acl.gov.

- **Dịch vụ pháp lý miễn phí cho người có thu nhập thấp**

Tìm các chương trình địa phương cung cấp dịch vụ trợ giúp pháp lý miễn phí cho những người có thu nhập thấp thông qua Legal Services Corporation (Công Ty Dịch Vụ Pháp Lý) theo số (202) 295-1500 hoặc lsc.gov/find-legal-aid.

- **Luật sư trả phí**

American Bar Association (Hiệp Hội Luật Sư Hoa Kỳ) cung cấp thông tin về cách tìm luật sư ở mỗi tiểu bang, các nguồn thông tin pháp lý sẵn có, cách kiểm tra xem luật sư có được cấp phép hay không và phải làm gì nếu quý vị gặp vấn đề với luật sư, theo số (800) 285-2221 hoặc findlegalhelp.org.

Cố vấn về nhà ở

Bộ Nhà Ở và Phát Triển Đô Thị Hoa Kỳ (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) cung cấp danh sách các cơ quan tư vấn nhà ở đã được phê duyệt được phép cho lời khuyên về việc mua hoặc thuê nhà, khắc phục tình trạng vỡ nợ thế chấp, xin hoãn trả nợ và tránh bị tịch thu tài sản thế chấp. Các cơ quan tư vấn nhà ở được HUD phê duyệt cung cấp tư vấn độc lập, thường với chi phí thấp hoặc miễn phí cho quý vị, theo số (800) 569-4287 hoặc consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor.

Cố vấn về tín dụng

Hầu hết các cố vấn viên tín dụng đều cung cấp dịch vụ thông qua văn phòng ngoài đời, trực tuyến hoặc qua điện thoại. Bộ Tư Pháp Hoa Kỳ (U.S. Department of Justice) công bố danh sách cố vấn viên tín dụng được phê duyệt. Gọi (202) 514-4100 hoặc xem danh sách tại justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111.

Trợ giúp kế toán

The American Institute of CPA (Viện CPA Hoa Kỳ) cung cấp danh sách các kế toán viên công chứng tại địa phương, theo số (888) 777-7077 hoặc aicpa.org/forthepublic/findacpa.html.

Phúc lợi dành cho người lớn tuổi

The National Council on Aging (Hội Đồng Quốc Gia Về Người Cao Niên) ra mắt Benefits CheckUp tool (công cụ Kiểm Tra Phúc Lợi) miễn phí, hỗ trợ kết nối người lớn tuổi với các phúc lợi mà họ có thể đủ điều kiện nhận. Hãy gọi cho đường dây trợ giúp theo số (800) 794-6559 hoặc truy cập benefitscheckup.org.

 Các nguồn tài liệu khác của CFPB consumerfinance.gov/olderamericans

Liên lạc với chúng tôi



Trực tuyến

consumerfinance.gov



Qua điện thoại

(855) 411-CFPB (2372)

(855) 729-CFPB (2372) TTY/TDD



Qua thư

Consumer Financial Protection Bureau

P.O. Box 27170

Washington, DC 20038



Gửi khiếu nại

consumerfinance.gov/complaint