

Công-ty Tài Trợ Địa- ốc

NorthWind Mortgage

Phone: (619) 280-8085 Fax: (619) 280-6249

Email: ngocdsc@sbcglobal.netWebsite: www.esd-realestate.com

4232-A University Ave. San Diego, CA 92105

Phân Lãi Thả Nổi & Nợ Nhà Thả Nổi Gia Hạn - Option ARM (Negative Amortization) Loan Program -

Nợ nhà gia hạn là một chương trình đặc biệt của các ngân hàng chuyên cho vay nợ dùng trong việc mua nhà hay tái tài trợ với mục tiêu giúp người mượn nợ lấy thêm tiền ra hay chỉ tái tài trợ nhằm mục tiêu giảm mức lãi hay thay đổi thời hạn trả hết số nợ. Nợ gia hạn luôn luôn thuộc dạng **mức lãi thả nổi** nhưng mức lãi này **điều chỉnh mỗi một tháng** theo mức lãi của thị trường đương thời. Trước khi người mượn nợ áp dụng chương trình nợ gia hạn, người mượn nợ cần hiểu rõ về tính chất của phân lãi thả nổi và phương thức tài trợ của nợ gia hạn.

Tính-chất của Phân-lãi Thả-nổi.

Chu-kỳ Điều-chỉnh (Adjustment Period): Đa số phân-lãi thả-nổi, mức-lãi và tiền trả hàng-tháng thay đổi trong phạm-vi theo chu-kỳ của 1-năm, 3-năm hay 5-năm. Nhưng có một số phân-lãi thả-nổi, mức lãi sẽ thay đổi mỗi tháng, ba tháng hay sáu tháng. Chu-kỳ thay-đổi từ mức lãi này sang mức lãi khác được gọi là “Chu-kỳ Điều-chỉnh”.

Thí-dụ: Số nợ đã mượn mang chu-kỳ điều-chỉnh trong phạm-vi hai năm được gọi là 2-năm Phân-lãi Thả-nổi (2-Year ARM). Trong thời-hạn hai năm đầu, người mượn nợ trả nợ hàng-tháng dựa trên một mức lãi cố-định, nghĩa là lượng tiền trả hàng-tháng như nhau trong suốt hai năm đầu, từ đó chương-trình trả nợ 2-năm phân-lãi thả-nổi còn gọi là 2-năm phân-lãi cố-định (2-Year Fixed). Sau thời-hạn hai năm, mức lãi có thể thay-đổi tùy theo chương-trình trả nợ đã ký-kết lúc thiết-lập hồ-sơ nợ, đa số các ngân-hàng ấn-định thời-gian trả hết nợ dựa trên 30 năm (30-year amortized) nhưng mức-lãi thông-thường điều-chỉnh mỗi tháng, sáu tháng hay một năm, tùy theo loại chuẩn người mượn nợ đã lựa chọn. Nếu chương-trình trả nợ 2-năm cố-định (2-Year Fixed) dưới hình-thức 2/28/6, chương-trình này mang ý-nghĩa 2-năm cố-định, 28-năm thả-nổi với chu-kỳ điều-chỉnh mỗi sáu-tháng.

Mức Chuẩn (Index Rate): Đa-số ngân-hàng dựa trên mức lãi thả nổi đương-thời so-sánh với mức chuẩn đã ấn-định bởi ngân-hàng (index rate). Những số chuẩn (index) này thay-đổi tùy theo kinh-tế thị-trường đương-thời. Nếu mức chuẩn tăng, mức lãi phải tăng do-đó tiền trả hàng tháng phải tăng. Ngược lại, nếu mức lãi xuống theo thị-trường, tiền trả hàng tháng có thể xuống hay không tùy theo loại thả-nổi người mượn nợ đã chấp-thuận lúc thiết-lập hồ-sơ nợ.

Ngân-hàng dựa trên nhiều loại chuẩn (index) khác nhau để ấn-định mức lãi thả-nổi. Nhìn chung, những mức chuẩn thông-dụng hiện nay là 1-tháng, 3-tháng, 6-tháng, 1-năm, 3-năm hay 5-năm Thủ-ngân Quốc-gia (*Treasury Bill*). Còn có những mức chuẩn khác dựa trên mức chuẩn quốc-tế như Mức chuẩn Đề-nghị bởi Liên Ngân-hàng Luân-đôn (*LIBOR*), hay địa-phương như Mức chuẩn dựa trên mức lãi ấn-định bởi Ngân-hàng Dự-Liệu Quốc-gia (*The Fed*) áp-dụng cho Tây-Vùng của Mỹ thiết-lập tại San Francisco, còn gọi là Tiêu-chuẩn về Phí-tồn để có Số nợ ấn-hành theo đơn-vị 11 (*11th District Cost of Funds*) của Liên bang Mỹ.

Một số ngân-hàng sử-dụng ngân-sách riêng để cho vay số nợ đến người mượn nợ, những ngân-hàng này ấn-định mức chuẩn người mượn nợ phải trả độc-lập từ những mức chuẩn kể trên để kiểm-soát lượng tài-chánh thu-nhập thuận-tiện hơn. Những ngân-hàng này thành-lập bởi những ngân-hàng tư chuyên cho vay nợ nhà (mortgage banker), họ đầu-tư lẫn nhau giúp người mượn nợ có số nợ dựa trên mức chuẩn đã ấn-định bởi chính họ. Nếu mượn nợ qua họ, điểm cần lưu-ý là mức chuẩn nào sẽ áp-dụng và mức điều-chỉnh trong khoản thời-gian là bao lâu. Đồng-thời, kiểm-điểm mức chuẩn trong quá-khứ ngân-hàng này bị ảnh-hưởng theo nền kinh-tế của thị-trường chung là bao nhiêu và địa-phương, nơi mức chuẩn đã ấn-hành.

Mức Nhập (Margin): Để ước-tính tổng phí-tổn của số nợ dưới hình-thức phân-lời thả-nổi (adjustable interest rate cost) người mượn nợ phải trả lúc thiết-lập hồ-sơ nợ, ngân-hàng cộng mức chuẩn (index rate) với một vài phần trăm của số nợ gọi là các chấm (points) cho lệ-phí, chi-phí và phí-tổn người mượn nợ phải trả để có số nợ, các chấm này gọi là mức Nhập (margin). Mỗi ngân-hàng ấn-định một mức nhập khác nhau nhưng áp-dụng liên-tục khi chu-kỳ điều-chỉnh bắt đầu cho đến khi trả hết số nợ.

$$\begin{aligned} \text{Công-thức: Phân-lời Thả-nổi} &= \text{Mức Chuẩn} + \text{Mức Nhập} \\ \text{(ARM Rate)} &= \text{(Index)} + \text{(Margin)} \end{aligned}$$

Thí-dụ: Khi so-sánh phân-lời thả-nổi giữa hai ngân-hàng. Cả hai phân-lời thả-nổi dựa trên mức chuẩn ấn-định bởi Thủ-ngân Quốc-gia (Treasury Bill “T-Bill”) là 8% trên số nợ \$65,000 sử-dụng 1-Năm phân-lời thả nổi, trả hết trong vòng 30 năm với chu-kỳ điều-chỉnh mỗi năm (1-year Fixed/29-year adjust every year hay 1/29/1). Lưu-ý, chưa kể tiền thuế-đất và bảo-hiêm. Ngân-hàng Xanh áp-dụng 2% mức nhập trong khi Ngân-hàng Đỏ áp-dụng 3% mức nhập. Tiền hàng-tháng phải trả đến Ngân-hàng Xanh là \$570.42 và trả đến Ngân-hàng Đỏ là \$619.01 của số nợ và tiền lãi. Nếu người mượn nợ mượn số nợ từ Ngân-hàng Xanh, người mượn nợ đã dành-dụm được \$48.59 mỗi tháng, hay dành-dụm được \$583.08 cho chu-kỳ điều-chỉnh đầu tiên.

Mức Bớt (Discount Rate): Một số ngân-hàng sẵn-sàng cho người mượn nợ trả một phân-lời thả nổi ở mức thấp hơn mức lãi thả nổi “tiêu-chuẩn” lúc bắt-đầu ký giao-kèo mượn nợ. Mức lãi thả nổi tiêu-chuẩn là mức lãi dựa trên mức chuẩn đương-thời cộng mức nhập. Lượng khác-biệt giữa hai mức lãi gọi là Mức Bớt (discount rate). Mức bớt thường rất “cao” dùng để trả các “chấm” cho phí-tổn lập hồ-sơ nợ và sau thời-gian mức bớt hết hạn, người mượn nợ trả mức lãi cao hơn.

Mức bớt thông-thường ấn-định bởi người bán, ngân-hàng cho-vay nợ nhà hay các tư-giới đầu-tư nợ nhà. Người bán trả đến ngân-hàng một lượng tiền trước, sau đó yêu-cầu ngân-hàng cho người mượn nợ mượn số nợ ở mức thật thấp trong thời-gian đầu. Mức ấn-định này gọi là “người bán mua trước” (seller buydown). Thông-thường người bán tăng giá bán căn-phố để quân-bình lượng đã “bớt”.

Ngân-hàng có thể lợi-dụng mức bớt để người mượn nợ có số nợ dễ-dàng hơn. Điểm cần lưu-ý, sau khi mức bớt hết hạn, người mượn nợ có thể trả nổi tiền trả hàng-tháng hay không? Thí-dụ: Nếu phân-lời thả-nổi đương-thời là 10% nhưng ngân-hàng chỉ yêu-cầu người mượn nợ trả mức lãi 3%, mức bớt là 7%.

Phương thức Tài trợ của Nợ Thả nổi Gia hạn.

Loại mức bớt thông-dụng nhất hiện nay ấn-định bởi các ngân-hàng cho-vay nợ-nhà là Phân-lời Thả-nổi Gia-hạn (Option ARM). Cách tài-trợ này cho phép người mượn nợ trả tiền hàng tháng dựa trên mức lãi cố-định trong năm thứ nhất đến số năm nhiều nhất là năm thứ năm hay tùy theo số năm đã ấn-định bởi ngân-hàng đã chọn bởi người mượn nợ, với mức lãi tiêu-chuẩn phải trả cho năm thứ nhất có thể ở mức một phần-trăm (1%) của trọn số nợ và mức tăng-trưởng liên-tục tối đa là 1% mỗi năm cho đến năm thứ năm bất kể mức lãi đương-thời lúc thiết-lập hồ-sơ nợ.

Thí-dụ: Một người đồng-ý mượn số nợ \$200,000 và muốn trả dần hàng-tháng áp-dụng chương-trình phân-lời thả-nổi gia-hạn với phân-lời thả-nổi đương-thời lúc là 5.60% dựa theo mức chuẩn (index) của 2.75% và mức nhập (margin) của 2.85%. Tiền trả hàng-tháng bao gồm số nợ (principal) và tiền lãi (interest) năm thứ nhất dựa trên mức lãi gia-hạn (option) của 1% là \$643.28 mỗi tháng cho đến hết tháng thứ 12. Đến tháng thứ 13 hay bắt-đầu chu-kỳ điều-chỉnh của năm thứ nhì, mức lãi tăng-trưởng ở mức 2% hay tiền trả hàng tháng là \$739.24 mỗi tháng cho đến hết tháng thứ 24. Đến tháng thứ 25 hay bắt-đầu chu-kỳ điều-chỉnh của năm thứ ba, mức lãi tăng-trưởng ở mức 3% hay tiền trả hàng-tháng là \$843.21 mỗi tháng cho đến hết tháng thứ 36. Đến tháng thứ 37 hay bắt-đầu chu-kỳ điều-chỉnh của năm thứ tư, mức lãi tăng-trưởng ở mức 4% hay tiền trả hàng-tháng là \$954.83 mỗi tháng cho đến hết tháng thứ 48. Đến tháng thứ 49 hay bắt-đầu chu-kỳ điều-chỉnh của năm thứ năm, mức lãi tăng-trưởng ở mức 5% hay tiền trả hàng-tháng là \$1,073.64 mỗi tháng cho đến hết tháng thứ 60. Đến tháng thứ 61, đó là lúc điều-chỉnh dựa trên phân-lời thả-nổi đương-thời của thời-điểm 5 năm sau.

Ảnh-hưởng của phân-lời thả-nổi gia-hạn luôn-luôn đưa tới tình-trạng số nợ mượn lúc ký-kết tăng-trưởng theo chu-kỳ của mỗi lần điều-chỉnh thay vì giảm dần trên lượng tiền đã trả hàng-tháng.

Theo thí-dụ trên, phân-lời thả-nổi lúc ký hồ-sơ mượn nợ là 5.60% nhưng người mượn nợ chỉ trả 1% cho năm thứ nhất, do-đó lượng khác biệt của 4.60% hay tiền trả hàng-tháng bị **hụt (negative) \$1,025.29** mỗi tháng, cho đến tháng thứ 12 tổng lượng tiền hụt là \$12,303.48 và tự-động chuyển sang năm thứ nhì. Bởi vì số nợ (principal) và tiền lãi (interest) đã trả hàng-tháng trong năm thứ nhất, lượng tiền trả cho số nợ (principal) tổng kết là \$5,719.32 cho năm thứ nhất. Lượng nợ còn thiếu (principal balance) sẽ là \$194,280.68 (\$200,000 - \$5,719.32) cộng với lượng tiền hụt \$12,303.48. **Số nợ thiếu bắt-đầu của năm thứ nhì là \$206,584.16** (\$194,280.68 + \$12,303.48).

Số nợ (principal) thực-sự năm thứ nhì là \$206,584.16 và lượng tiền trả hàng-tháng dựa trên mức lãi 5.60% đã ký-kết. Bởi vì ngân-hàng đã ấn-định người mượn nợ chỉ trả mức lãi là 2% cho năm thứ nhì, do-đó lượng tiền hụt của trọn năm thứ nhì là \$11,270.76 nhưng số nợ (principal) đã trả cho năm thứ nhì là \$4,870.92. Lượng nợ còn thiếu sẽ là \$201,713.24 (206,584.16 - \$4,870.92) cộng với lượng tiền **hụt \$11,270.76** của năm thứ nhì. **Số nợ thiếu bắt-đầu của năm thứ ba là \$212,984.00** (\$201,713.24 + \$11,270.76).

Số nợ (principal) thực-sự năm thứ ba là \$212,984.00 và lượng tiền trả hàng-tháng dựa trên mức lãi 5.60% đã ký-kết. Bởi vì ngân-hàng đã ấn-định người mượn nợ chỉ trả mức lãi là 3% cho năm thứ ba, do-đó lượng tiền hụt của trọn năm thứ ba là \$10,231.92 nhưng số nợ (principal) đã trả cho năm thứ ba là \$4,118.52. Lượng nợ còn thiếu sẽ là \$208,865.48 (\$212,984.00 - \$4,118.52) cộng với lượng tiền **hụt \$10,231.92** của năm thứ ba. **Số nợ thiếu bắt-đầu của năm thứ tư là \$219,097.40** (\$208,865.48 + \$10,231.92).

Số nợ (principal) thực-sự năm thứ tư là \$219,097.40 và lượng tiền trả hàng-tháng dựa trên mức lãi 5.60% đã ký-kết. Bởi vì ngân-hàng đã ấn-định người mượn nợ chỉ trả mức lãi là 4% cho năm thứ tư, do-đó lượng tiền hụt của trọn năm thứ tư là \$9,200.52 nhưng số nợ (principal) đã trả cho năm thứ tư là \$3,457.92. Lượng nợ còn thiếu sẽ là \$215,639.48 (\$219,097.40 - \$3,457.92) cộng với lượng tiền **hụt \$9,200.52** của năm thứ tư. **Số nợ thiếu bắt-đầu của năm thứ năm là \$224,840.00** (\$215,639.48 + \$9,200.52).

Số nợ (principal) thực-sự năm thứ năm là \$224,840.00 và lượng tiền trả hàng-tháng dựa trên mức lãi 5.60% đã ký-kết. Bởi vì ngân-hàng đã ấn-định người mượn nợ chỉ trả mức lãi là 5% cho năm thứ năm, do-đó lượng tiền hụt của trọn năm thứ năm là \$8,191.32 nhưng số nợ (principal) đã trả cho năm thứ năm là \$2,883.72. Lượng nợ còn thiếu sẽ là \$221,956.28 (\$224,840.00 - \$2,883.72) cộng với lượng tiền **hụt \$8,191.32** của năm thứ năm. **Số nợ thiếu bắt-đầu của năm thứ sáu là \$230,147.60** (\$221,956.28 + \$8,191.32).

Theo thí-dụ kể trên, người mượn nợ chỉ mượn số nợ \$200,000 nhưng năm (5) năm sau số nợ còn thiếu ngân-hàng đã tăng-trưởng đến \$230,147.60 mặc-dù đã tiền hàng-tháng đều đặn suốt năm (5) năm qua, nếu mượn nợ dưới dạng phân-lời thả-nổi gia-hạn. Đây cũng là số nợ dùng để điều-chỉnh cho những chu-kỳ sắp tới.

Những Nắp của Phân Lãi Thả-nổi (ARM Caps): Ngoại-trừ mức lãi tối đa (ceiling rate), ngân-hàng phải ấn-định những nắp (caps) để bảo-vệ người mượn nợ khi mức chuẩn đột nhiên gia-tăng quá cao. Một số ngân-hàng cho phép người mượn nợ được quyền thay đổi chương-trình nợ từ phân-lời thả-nổi sang phân-lời cố-định. Thoạt nhìn qua, phân-lời thả-nổi có thể rất là có “lợi” (benefit) nhưng phí-tổn để có số nợ luôn-luôn rất đắt khi tính kỹ lại.

1. **Nắp của Mức Lãi** (Interest-rate Caps): Nắp của mức lãi giới-hạn mức lãi chỉ tăng-trưởng trong phạm-vi mức lãi đã ấn-định. Có hai loại nắp của mức lãi:
 - a. **Nắp theo Chu-kỳ** (Periodic Caps): Nắp theo chu-kỳ dùng để giới-hạn mức lãi chỉ tăng-trưởng từ chu-kỳ điều-chỉnh này sang chu-kỳ điều-chỉnh khác.
 - b. **Nắp của Trọn Số Nợ** (Overall Caps / Life Caps): Loại nắp này dùng để giới-hạn mức lãi tăng-trưởng tới mức tối đa trên trọn số nợ cho đến khi trả hết số nợ.

Bởi luật, tất-cả phân-lời thả-nổi buộc phải ấn-định nắp của trọn số nợ (life cap), nhưng chỉ một số ngân-hàng ấn-định nắp theo chu-kỳ (periodic cap). Thí-dụ: Một phân-lời thả-nổi với nắp theo chu-kỳ là 2%. Lúc chu-kỳ điều-chỉnh lần đầu tiên thành-hình và mức chuẩn (index) thị-trường đang ở mức 3%, người mượn nợ chỉ trả tiền hàng tháng dựa trên lượng tăng-trưởng của 2% thay vì 3%.

Khi có sự giảm-thiểu của mức chuẩn, lượng tiền trả hàng tháng không thể luôn-luôn giảm-thiểu theo. Trong thực-tế, bởi vì một số phân-lời thả-nổi (ARM) đã có nắp theo chu-kỳ, lượng tiền trả hàng-tháng có thể gia-tăng, mặc-dù mức chuẩn (index) vẫn giữ nguyên hay giảm bớt. Trường-hợp này xảy ra khi nắp theo chu-kỳ (periodic cap) đã giữ mức lãi đang trả hàng-tháng thấp hơn phân-lời thả-nổi (ARM) đương-thời nghĩa là tổng số mức lãi của mức chuẩn cộng với mức nhập. Nếu nắp của mức lãi giúp người mượn nợ trả tiền hàng-tháng ở mức thấp hơn mức lãi thị-trường đương-thời, sự gia-tăng của mức chuẩn không mấy quan-tâm bởi vì nắp của mức lãi có thể chuyển sang những chu-kỳ điều-chỉnh trong tương-lai.

2. **Nắp của Tiền trả Hàng-tháng (Payment Caps):** Một số phân-lời thả-nổi bao gồm nắp của tiền trả hàng tháng. Mức nắp này giới-hạn lượng tiền tăng-trưởng cho mỗi chu-kỳ điều-chỉnh, thông-thường 1% của lượng tiền hàng tháng đang trả. Thí-dụ: Nếu nắp của tiền trả hàng tháng là 7.5%, lượng tiền trả hàng tháng là \$100 có thể tăng-trưởng không quá \$107.50 lúc điều-chỉnh đầu tiên và không thể quá \$115.56 lúc điều-chỉnh lần thứ hai và tiếp-tục cho đến khi trả hết số nợ.
3. **Còn Thiểu Khi Trả Hết Nợ hay Hụt Nợ (Negative Amortization):** Nếu phân-lời thả-nổi đã ấn-định nắp của tiền trả hàng-tháng (payment cap), người mượn nợ cần tìm hiểu thế nào là vẫn tiếp-tục trả tiền hàng-tháng mặc dù đã trả hết nợ, trường-hợp này gọi là “hụt nợ” (negative amortization). Còn thiếu khi trả hết nợ mang ý-nghĩa lượng tiền còn thiếu trên căn-phố gia-tăng. Mỗi khi người mượn nợ trả tiền hàng-tháng nhưng bởi vì nắp theo chu-kỳ đã giúp người mượn nợ trả tiền hàng-tháng thấp hơn mức lãi của thị-trường, do-đó lượng tiền trả hàng-tháng đã không đủ để trả theo mức lãi của thị-trường dựa trên số nợ còn đang thiếu.

Lượng tiền trả hàng tháng sau khi trả hết nợ áp-dụng để trả những thiếu sót bởi vì các nắp đã sử-dụng. Bởi vì nắp của tiền trả hàng-tháng đã giới-hạn trên lượng tiền trả hàng-tháng, và không thể ảnh-hưởng bởi mức lãi gia-tăng, tiền trả hàng-tháng đã không đủ để trả tất-cả những phân-lời đã qui-định trên số nợ. Điều này gây nên sự thiếu-hụt trên lượng tiền trả hàng-tháng do-đó lượng thiếu-hụt này tự-động cộng thêm trên số nợ, thêm vào đó, tiền lãi cũng sẽ cộng thêm trên số còn thiếu. Người mượn nợ, từ đó, còn thiếu ngân-hàng nhiều hơn về sau khi so-sánh với số nợ đã ký-kết lúc thiết-lập hồ-sơ nợ. Tuy-nhiên, sự tăng-trưởng trên giá-trị của căn-phố sẽ giúp người mượn nợ trả những lượng tiền còn thiếu sau khi trả hết nợ.

Thí-dụ: Số nợ mượn là \$65,000 áp-dụng 1-năm phân-lời thả-nổi ở mức lãi 10%. Suốt 12 tháng đầu tiên, tiền trả hàng-tháng là \$570.42, đến tháng thứ 13 hay chu-kỳ điều-chỉnh lần đầu tiên thành-hình, số tiền nợ (principal) còn lại là \$64,654.88, mức lãi thị-trường đột nhiên tăng lên 12%. Bởi vì nắp của tiền trả hàng-tháng là 7.5%, lượng tiền trả hàng-tháng không đủ để trả mức lãi của 12%. Lượng thiếu-sót là \$212.97 áp-dụng trên trọn năm thứ nhì. Do-đó, số nợ còn thiếu vào tháng thứ 25 (chu-kỳ điều-chỉnh lần thứ nhì) là \$65,080.82 hay \$64,654.88 + \$425.94. Lưu-ý, nếu người mượn nợ chuyển chương-trình nợ, tái tài-trợ hay bán căn-phố lúc tháng thứ 24, người mượn nợ đã thiếu ước-lượng \$80 nhiều hơn trên số nợ đã mượn lúc làm hồ-sơ nợ.

Nói chung, nắp của tiền trả hàng tháng làm giới-hạn lượng tiền phải trả khi mức lãi thị-trường đang cao, lượng thiếu sót này người mượn nợ phải trả lại ngân-hàng cộng thêm tiền lãi sau khi đã cộng chung với số nợ còn đang thiếu. Trong trường-hợp này, người mượn nợ có thể phải trả tiền hàng-tháng nhiều hơn để tránh còn thiếu nợ khi trả hết nợ.

Theo thí-dụ trên, nếu người mượn nợ trả \$665.04 mỗi tháng cho trọn chu-kỳ điều-chỉnh lần thứ Nhì dựa trên mức lãi thị-trường 12% thay-vì trả \$452.07 dựa trên nắp theo chu-kỳ của 7.5%. Lúc mượn nợ, một số món nợ đã ấn-định lượng nợ “còn thiếu khi trả hết nợ” (negative amortization). Trong trường-hợp của thí-dụ trên, lượng còn thiếu khi trả hết nợ là \$81,250 ấn-định bởi ngân-hàng. Dựa theo Lệ-phí Thực-sự của Người Cho Vay Luật

(Truth-In-Lending Law), ngân-hàng phải liệt-kê lượng còn thiếu khi trả hết nợ trong phần phí-tồn của người mượn nợ.

Các nắp hiện-nay đang giới-hạn tổng số nợ thiếu ở mức 110% của số nợ người mượn nợ mượn lúc làm hồ-sơ nợ. Khi trường-hợp này xảy ra, tiền trả hàng-tháng phải trả đầy-đủ theo mức lãi thị-trường đương-thời cho đến lúc trả hết số nợ, các nắp ở lúc này không thể áp-dụng. Để tránh phải tiếp-tục trả tiền hàng tháng khi trả hết nợ, người mượn nợ nên tự trả thêm trên lượng tiền trả hàng tháng cho số nợ còn lại.

Các Tiêu chuẩn và Điều Kiện của Nợ Thả nổi Gia hạn.

Chương trình nợ thả nổi gia hạn là một ưu đãi của ngân hàng nhằm mục tiêu giúp người mượn nợ có được số nợ để mua nhà hay tái tài trợ trên căn nhà đang làm chủ với số tiền trả hàng tháng ở mức lãi chỉ 1% của số nợ. Nhưng nợ thả nổi gia hạn chỉ áp dụng một đơn vị nhà dùng để ở, người mượn nợ phải có điểm tín dụng ít nhất là 660, số nợ có thể lên đến \$1,500,000 cho chương trình chứng minh thu nhập và tài sản, số nợ có thể lên đến \$1,000,000 nếu áp dụng chương trình không chứng minh thu nhập nhưng chứng minh tài sản. Ngoại trừ việc mua, chương trình này được áp dụng cho những ai đang là chủ nhà và có ý muốn tái tài trợ trên số nợ còn đang thiếu với mục tiêu lấy thêm tiền ra hay chỉ muốn giảm xuất mức lãi trên số nợ còn thiếu, rút ngắn hay xin thêm thời hạn trả hết số nợ.

Mục tiêu của Số Nợ: Số nợ sử dụng trong việc mua nhà ở hay nhà hai. Tái tài trợ vì lý do muốn giảm mức lãi hay thời hạn trả hết số nợ hay tái tài trợ vì lý do lấy thêm tiền ra trên căn nhà đang làm chủ.

Các Mức Lãi Trả Góp trên Số Nợ: Mức lãi thay đổi theo số-nợ-trên-giá-trị dựa trên mức lãi tiêu chuẩn của 1% của số nợ và mức nhập thay đổi theo số năm của bị-phạt-nếu-trả-hết-nợ-sớm. Mức lãi dựa theo mức chuẩn của Monthly Treasury Average (MTA) lúc thiết lập hồ sơ nợ. Nghĩa là mức lãi thay đổi mỗi tháng theo chu kỳ điều chỉnh là 1-tháng.

Các Điều Kiện về Số-nợ-trên-giá-trị và Tổng số-nợ-trên-giá-trị:

1. Chứng minh Thu nhập / Chứng minh Tài sản:

- a. Tài trợ hay tái tài trợ nhưng không lấy tiền ra: Áp dụng cho Nhà ở với 1 đơn vị; Điểm tín dụng 660.
 - Số-nợ-trên-giá-trị 95%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị Không Áp dụng, Số Nợ \$400,000
 - Số-nợ-trên-giá-trị 90%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị Không Áp dụng, Số Nợ \$500,000
 - Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%, Số Nợ \$1,000,000
 - Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 75%, Số Nợ \$1,500,000
- b. Tái tài trợ nhưng lấy thêm tiền ra: Áp dụng cho Nhà ở với 1 đơn vị. Tối đa \$100,000 nếu số-nợ-trên-giá-trị hơn 75%; Tối đa \$200,000 nếu số-nợ-trên-giá-trị 55.01% - 75.00%; Không ấn định số nợ tối đa nếu số-nợ-trên-giá-trị ít hơn hay bằng 55%.
 - Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%, Số Nợ \$500,000, Điểm tín dụng 660.
 - Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 80%, Số Nợ \$650,000, Điểm tín dụng 660.
 - Số-nợ-trên-giá-trị 70%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 75%, Số Nợ \$1,000,000, Điểm tín dụng 680.
 - Số-nợ-trên-giá-trị 55%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 60%, Số Nợ \$1,500,000, Điểm tín dụng 680.

2. Không Chứng minh Thu nhập và Chứng minh Tài sản:

- a. Tài trợ hay tái tài trợ nhưng không lấy tiền ra: Áp dụng cho Nhà ở với 1 đơn vị.
 - Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%, Số Nợ \$650,000, Điểm tín dụng 720.
 - Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 75%, Số Nợ \$650,000, Điểm tín dụng 700.
 - Số-nợ-trên-giá-trị 65%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 75%, Số Nợ \$1,000,000, Điểm tín dụng 700.
- b. Tái tài trợ nhưng lấy thêm tiền ra: Áp dụng cho Nhà ở với 1 đơn vị. Tối đa \$100,000 nếu số-nợ-trên-giá-trị hơn 75%; Tối đa \$200,000 nếu số-nợ-trên-giá-trị 55.01% - 75.00%; Không ấn định số nợ tối đa nếu số-nợ-trên-giá-trị ít hơn hay bằng 55%.
 - Số-nợ-trên-giá-trị 80%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 90%, Số Nợ \$500,000, Điểm tín dụng 720.
 - Số-nợ-trên-giá-trị 75%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 80%, Số Nợ \$650,000, Điểm tín dụng 700.
 - Số-nợ-trên-giá-trị 55%, Tổng số-nợ-trên-giá-trị 70%, Số Nợ \$1,000,000, Điểm tín dụng 700.

Điều kiện về Nợ-trên-thu-nhập:

- Số-nợ-trên-giá-trị hơn 80%, nợ-trên-thu-nhập 28/36;
- Số-nợ-trên-giá-trị ít hơn hay bằng 80%, nợ-trên-thu-nhập 33/38;
- Mức lãi tối thiểu lúc lập hồ sơ nợ là 6.500% hay dựa theo mức lãi thả nổi, mức chuẩn cộng mức nhập, tối đa theo tình trạng của người mượn nợ.

Điều kiện về Dự liệu (Số Nợ, Tiền Lãi, Bảo hiểm và Thuế Đất):

1. Chứng minh Thu nhập / Chứng minh Tài sản:
 - a. Số Nợ \$200,000 - \$500,000, Dự liệu 2 tháng
 - b. Số Nợ \$500,000 - \$1,000,000, Dự liệu 4 tháng
 - c. Số Nợ \$1,000,000 - \$1,500,000, Dự liệu 6 tháng
2. Không Chứng minh Thu nhập / Chứng minh Tài sản: Dự liệu 6 tháng

Các Phí Tổng Chung:

1. Tái tài trợ lấy thêm tiền ra, số-nợ-trên-giá-trị ít hơn hay bằng 75% phí tổn .125%.
2. Tái tài trợ lấy thêm tiền ra, số-nợ-trên-giá-trị hơn 75% phí tổn .375%.
3. Số-nợ-trên-giá-trị hơn 80% cộng 1.000% trên Mức Lãi.
4. Không chứng minh thu nhập / Chứng minh tài sản, số-nợ-trên-giá-trị ít hơn hay bằng 75% phí tổn .250%.
5. Không chứng minh thu nhập / Chứng minh tài sản, số-nợ-trên-giá-trị hơn 75% phí tổn .500%.
6. Giữ mức lãi hơn 30-ngày phí tổn .125%.

Những điều kiện để mượn được số nợ rất khác biệt tùy thuộc trên nhiều yếu tố của mỗi tập hồ sơ nợ đối với mỗi chương trình nợ. Xin gọi số (619) 280-8085 hay tuyến-thư đến ngocdsc@sbcglobal.net để biết chính xác về mức lãi trong ngày.

Cám ơn quý vị đã viếng thăm tuyến giới www.esd-realestate.com