

Tác giả tên thật là Trần Ngọc Nguyên Thuận, 53 tuổi, cựu sĩ quan không quân VNCH, di tản sang Mỹ từ 1975, kỹ sư điện toán, từng làm việc với Hewlett Packard/ Houston. Chúc mừng tác giả và gia đình với trò hết nợ nhà.

Cô thu ngân mỉm cười rồi cúi đầu, đưa bàn tay xinh xắn bắt tay tôi ngượng ngùng. Bàn tay nhỏ nhắn, rồi tôi mỉm cười bắt tay tôi như san sẻ với tôi niềm vui òa vỡ "thời buổi kinh tế khó khăn này mà ông đã có thể làm được một việc hàng triệu người khác không thể".

Tôi cảm ơn và bước ra khỏi ngân hàng. Tôi có cảm tưởng chân tôi như nhún nhún trên mặt đất! Ánh nắng chan hòa như ngấm đẫm vào lòng tôi khi nhìn thấy tôi càng phấn chấn. Dưới ánh nắng cánh hoa đỏ màu sắc hai bên cửa ra vào cũng đang mỉm cười rung rinh trong gió nhẹ. Tôi gọi điện thoại vào số làm cho nhà tôi:

- Em ơi anh với a trở xong nhà!

- Wow! Vậy là từ nay trở đi anh không cần phải bận tâm việc tài chính nữa nhà tôi với gia đình nói vui mừng thì nay mình nên ăn mừng chứ?

- Rồi! Em mua chén nhà hàng nào cũng được.

Tôi ngồi trong xe gọi điện thoại thông báo với Mẹ tôi và như ngừng thở. Ai cũng biết là sự vui mừng không kém. Cảm giác "trở xong nhà" cứ vang vang trong đầu khiến lòng tôi chùng xuống. 34 năm trước nhà tan, nước mắt, tháo chạy trong kinh hoàng để lại sự sợ hãi; 34 năm với bao nhiêu vất vả rồi sao rồi, bao nhiêu thăng trầm trong cuộc sống tha hương... rồi rồi 34 năm sau mới có được cảm giác trú ẩn như nhà, mới thấy sự có được căn nhà không mất tiền ngân hàng! "Nhà đã trở xong còn nợ nần thì sao?" - tôi bàng hoàng tự hỏi!

Trò chơi này đã hơn 16 năm, chúng tôi cũng đã "trở off" cho một căn nhà cũ hơn, nhàn hơn và dĩ nhiên rồi thì nó nhàn hơn so với căn nhà này. Chúng tôi cũng thấy như nhóm, vui mừng, hạnh phúc... nhưng không bao lâu rồi nó biến vào một món nợ nhà hơn hơn gấp bội. Có thể vì số nợ quá lớn so với thu nhập không còn xông xáo được nữa, và nhất là trong thời buổi "glo cầu cuối qu" này, công việc làm rồi rồi mong manh, giúp giúp đưa nhau ra ngoài quố nên cái giá trị không còn nữa nên quá tuyệt vời chăng?!

18 năm trước, khi quyết định rời bỏ California và đi Texas để hai vợ chồng cùng nhau lãnh một công việc làm việc để đi học và học về tài chính để khá trong một hãng xấp xỉ của Mỹ. Sau khi ở căn nhà cũ được vài năm, ba đứa con đưa nhau lên như thời thì nhu cầu có một căn nhà hơn hơn và môi trường chung quanh tốt đẹp, an toàn hơn, học về kỹ năng tài chính hơn... chúng tôi đã phải mất hơn 6 tháng dài, cân nhắc kỹ lưỡng và qua ba ngày đi đi đến đến mua bán nhà ba phòng ngủ khác nhau trong một thành phố rộng lớn và đi đến gần 80 dặm dài, mới tìm được một căn nhà ưng ý, mặc dù cách nơi chúng tôi làm việc gần 50 dặm để đi học và đi làm xe mới ngày đi về; mặc dù xa phải thôi nhưng có người Việt tại đó đông đúc và như một ngôi nhà nhỏ Việt Nam. Chúng tôi ngoài giờ làm việc là sống là đời hơn nữa là vô việc tìm nhà. Khoảng thời gian đó việc tìm hiểu như thông tin cần thiết trên internet để mua một căn nhà hợp lý hợp tình không dễ dàng như bây giờ.

16 năm, chúng tôi đã trải qua 3 chỗ cho vay khác nhau vì họ bán qua bán lại để kiếm lợi là chuyển bình thường; cũng như người vay tiền như chúng tôi làm refinance để số tiền phải trả hàng tháng giảm bớt cũng là lẽ tự nhiên theo tình trạng kinh tế quốc gia trở sụt và tín dụng cá nhân ngày một tồi hơn.

Nói về tín dụng cá nhân. Ở đất nước này mọi chuyện giao dịch cá nhân đều tùy thuộc khá nhiều vào điểm tín dụng của mỗi người; ví dụ như khi đi mua bảo hiểm xe, bảo hiểm nhà, xin cho tín dụng, vay tiền ngân hàng cho bất cứ việc gì, mua bất cứ món gì về giao kèo trả hàng tháng. Trên 750 điểm là tốt nhất; từ 600 trở lên là trung bình; dưới 580 điểm là xấu. Không phải không thi đấu nữa là điểm tốt đâu mà người càng thi đấu như người trả đúng kỳ hơn lâu dài thì điểm càng cao. Điểm xấu dĩ nhiên là không có học ăn xài tốt, không có việc làm, nhà mua thay vì nhà mua, trả nợ trả, bỏ nhiều tài sản hay gây phốt lố thông, không có việc làm nên đành, hoặc thay đổi việc làm, thay đổi chỗ làm việc xuyên. Xin quá nhiều thì tín dụng cùng một thời gian cũng bị điểm xấu! Đôi khi cũng bị tai bay, họa giáng vì những số nợ trên trả rồi đúng vào họa cá nhân; nợ một đất nước cũng là nợ, chỗ ngân hàng cũng là nợ, là điểm xấu ngang nhau. Ít tiền thì "trở quách" cho xong việc, nhưng nếu nhiều tiền thì phải truy tìm được gốc gác của chỗ nợ để giải quyết. Nhiều khi phải trả qua những bậc mình, như cái nợ, nguyên tắc rõ ràng, phải giải thích, phải viết thư, phải trả nợ bằng cách mà có thể thoát được...

Khi mua căn nhà này chúng tôi phải trả tiền là hai triệu năm trăm triệu giá căn nhà đó không bao gồm tiền "bảo hiểm tín dụng PMI", đó là tiền trả thu nhà và bảo hiểm vào hàng kể cả nó tránh được tiền lãi để thêm tiền lãi. Số tiền lãi cao hay thấp ngoài việc tùy thuộc vào tín dụng cá nhân, còn tùy thuộc vào mức trả nợ trong 15 hoặc 30 năm, loại vay cố định hay thả nổi... Trung bình mức căn nhà khi trả nợ theo giao kèo cũng có thể cao hơn bản thân trả giá căn nhà lúc ban đầu!

Nói cho đúng ra, khác với người Mỹ, người Việt Nam chúng ta sẽ đồng loạt ghét thi u n ; dù nhiều dù ít; n u có khả năng là mua tiền mặt hoặc thanh toán càng sớm càng tốt. Đối với người Mỹ, thi u n đã trở thành văn hóa, tập quán của họ; vì thế, họ có thể ăn xài thoải mái dù lãi thế nào ngang bằng hoặc ít hơn lãi thế nào của chúng ta. Người Việt Nam bản tính lo xa, nghĩ tới gia đình và con cái nhiều hơn lo cho bản thân. Cái lãi là con cái khi ra trường ít thi u n , người đi làm mặt việc cần sáu tháng, mặt năm vốn cho ăn sống bằng người Mỹ và mặt việc. Cái thời thời của chúng ta là không được học tập và chờ đợi, ít đi đây đi đó hơn người Mỹ.

Nói về văn hóa tập quán giữa Việt và Mỹ không thể không nhắc tới con cái. Đối với sẽ đồng gia đình Mỹ, khi con cái đến 18 tuổi là chu n b d n ra khỏi nhà, bắt đầu tập túc tự lập, con gái con trai cũng thế. Còn sẽ đồng gia đình Việt Nam người ta, ôm giữ con cái càng lâu càng hạnh phúc. Cha mẹ làm bất cứ điều gì để con ở lại với gia đình kể cả khi con cái đã học xong đại học, học đại học, rồi đi làm; thậm chí khi đã lập gia đình. Nếu sau khi lập gia đình và phải dọn ra ở riêng, cha mẹ cũng xin được giữ cháu để nhìn thấy con lui tới mỗi ngày; rồi nhiều bà mẹ còn nuôi nấng, giữ gìn giữ cho con, cho dâu rể mới cưới, hoặc mới có con đẻ lòng... Vì thế người ta luôn luôn đề cao tâm lòng từ bi của người Mỹ Việt Nam là vậy. "Lòng Mẹ bao la như biển Thái Bình dạt dào" mà! Nhưng nghĩ thế này, con em Việt Nam sinh ra rồi lớn lên trong xã hội này nên càng ngày càng quen dần với văn hóa tập quán mới làm đau lòng biết bao cho những bậc cha làm mẹ!

Đó có cái nhìn chi tiết hơn về mối quan hệ của n nhà, tập ng cũng nên đi tìm thoáng qua thu nhà đất và bảo hiểm nhà.

*Thu nhà đất

Tất cả chủ nhà đất trên khắp 50 tiểu bang nước Mỹ đều phải trả thuế. Chỉ là mức vùng, mức thành phố, mức tiểu bang đều khác nhau. Tôi không rõ người ta căn cứ vào đâu để định mức thu nhà đất cho từng vùng. Rồi có thể tùy vào tình trạng kinh tế, công ăn việc làm, loại thế giới của mỗi vùng, mức tiểu bang để định mức thu.

Nhìn vào con số thuế kê phải trăm khác biệt của 50 tiểu bang Hoa Kỳ, người ta không thể đoán được nhu cầu mà chỉ có thể có một khái niệm tổng quát về chi phí nào cao nhất, chi phí nào thấp nhất. Các lý số tiền phải đóng thuế cho mỗi \$1,000 trị giá của nhà đất, chúng ta thấy tiểu bang với thuế nhà đất thấp nhất là Louisiana với \$1.72, Alabama \$3.10, West Virginia \$4.61 và California \$4.77; trong khi đó thuế cao nhất là Wisconsin \$18.20, Texas 18.17, Nebraska \$16.69, Vermont \$16.35, Illinois \$15.79, N. Dakota \$14.97, New Jersey \$14.69. Nhưng tiểu bang còn lại thì giá trung bình nằm giữa hai phân nhánh cao nhất và thấp nhất.

Chúng ta thấy vì các gì trên đời cũng có luật bù trừ. Nếu thuế nhà đất của Texas áp dụng lên California thì không ai dám sống làm chủ nhà đất; ngược lại nếu thuế California áp dụng cho Texas thì mọi người Việt Nam có thể làm chủ của nhu cầu căn nhà; hoặc con dân Việt khắp nơi tràn vào Texas biến Texas thành một Việt Nam thì hai bên đều thua thiệt mùa hè hết sức oi nóng!

*Về thuế giá nhà đất.

Thuế giá nhà đất sẽ tăng dần mỗi năm theo các tính của chính quyền, rất ít khi được giảm xuống trừ phi bất biến thì nó ngừng biến thiên tại. Thuế thì họ đánh giá theo nhu cầu căn nhà chung quanh đã được bán trong năm, thuế cao hơn giá trị thực của căn nhà. Vì thế, mỗi năm từ mùa thu, một số đông dân chúng tại sẽ thuế để khi nào cần đòi giảm bớt. Trừ các nhà, sẽ thuế các hộ ngày tháng để cho chúng ta nói lên nguyện vọng của mình. Nếu chúng ta từ chối hoặc không từ chối vì bất cứ lý do gì, họ sẽ bắt chúng ta đóng thuế như họ đã định. Khi chúng ta từ chối đúng ngày giờ, chúng ta phải ngừng cho từ chối phiên mình. Có khi chỉ để chờ đợi để ngừng họ. Người nhân viên giúp mình để dàn xếp một con số trung bình mà cả hai có thể chấp nhận được; nếu chúng ta vẫn nghĩ rằng họ tính giá quá cao, họ sẽ cho chúng ta cả hai trình bày trước một hội đồng giám định, thường có 4 người gồm một người chuyên viên địa ốc của chính quyền, một người đại diện của chủ, một người đóng vai như quan tòa, và một thẩm ký. Nếu chúng ta không đồng ý được bằng cách để họ trả cho những tranh chấp của mình thì kết quả "xôi xoàng bằng không".

*Về lợi ích nhà.

Ở nước Mỹ này, không chỉ có lợi ích sức khỏe, lợi ích xe, lợi ích nhà thôi đâu mà có hàng chục lợi ích khác nhau như: lợi ích nhân thọ, lợi ích tu dưỡng, lợi ích thể thao, lợi ích học phí để học cho con em, lợi ích tín dụng, lợi ích thuế, lợi ích chi trả để trả thuế ... Lợi ích nào cũng cần tiền hoặc ít hoặc nhiều! Trong khuôn khổ bài viết này chỉ xin đề cập đến lợi ích nhà.

Bố o hi m nhà cũng có r t nhi u đi u c n bi t. Hãy r t c n th n khi tìm mua giá r . Giá c các hãng bố o hi m th ng thì không khác nhau m y. Nh ng hãng có tên tu i, lâu đ i th ng đ t h n m y hãng nh , hãng m i. ầu cũng v y! N u mu n không m t ng , b c tóc thì ch u khó tr cao h n cho các hãng danh ti ng v y. Khía c nh nào trên đ i s ng con ng i cũng c n kinh nghi m và s hi u bi t. M t ng i có kinh nghi m và hi u bi t s giúp chúng ta có m t h p đ ng bố o hi m đúng m c và an toàn. Chuyên viên M th ng bán đ t h n vì h bao g m đ th a nhi u đi u kho n không sát th c t cho l m nh ng s r t t t khi c n t i. Ví d h tính giá bố o hi m cao h n tr giá nhà ho c tr giá th c s c a đ đ c trong nhà. H có th g m luôn bảo l t, h a ho n, đ ng đ t trong nh ng vùng r t ít khi x y ra, ti n deductible th p, ti n an ninh khu v c... Nhi u vẫn ph ng bán bố o hi m qu ng cáo là mình có giá r nh t. Nh ng hãy c n th n. Chúng ta th ng nghe câu nói " M không có gì cho không k c không khí s ch", ho c là "ti n nào c a đó", nghi m l i cũng r t đúng trong cu c s ng hàng ngày. Trong b t c h p đ ng gì cũng c n ph i đ c k nh t là nh ng hàng ch r t nh in bên đ i t h p đ ng.

Nói v bố o hi m nhà r t nhi u kh , l m chi ti t mà m t ng i không chuyên môn khó có th l m bàn. Tóm l i, hãy nh câu "ti n nào c a đó", áp đ ng cho t t c các tr ng h p. Hãy th o lu n v i ng i bán bố o hi m, đ ng phó m c cho chuyên viên bố o hi m k c h là ch quen bi t hay b n bè thân thu c. Th i đ i tin h c này, chúng ta r t nên làm m t cái "truy tìm" đ có m t khái ni m căn b n tr c khi giao đ ch mua bán b t c m t s n ph m hay đ ch v nào. Đ c bi t nên bi t là bố o hi m đ đ c trong nhà không có nghĩa là bao g m vàng b c châu báu. N u không tr thêm m t l phí đ c bi t cho đi u kho n này, trong h p đ ng bố o hi m thông th ng h ch đ n t i đa là \$2,500 ch a k ti n deductible tùy theo h p đ ng. Dù có mua đi u kho n này hay không, khi b tr m c p chúng ta cũng ph i có ch ng minh, ph i có gi y khai báo c nh sát, ph i có gi y mua s m, ph i có hình nh... Ti n đóng cho bố o hi m thì đ , ti n l y l i bao gi cũng thiên nan v n nan.

Tôi có bi t m t chuy n đ khác đ c i là m t ng i nhà hàng v n khai l l hang năm đ đ c gi m thu . Khi ông ta b k tr m vi ng nhà, ông khai v i c nh sát và bố o hi m là b tr m \$30 ngàn ti n m t ngoài nh ng đ đ c trong nhà. Dĩ nhiên bố o hi m ch đ n \$100 cho kho n này và nh ng v t đ ng khác ch ng minh đ đ c. Khi khai thu l i t c hàng năm ông ta cũng khai nh v y đ mong đ đ c tr thu . R t cu c thu gi m ch a th y đã b s thu th m v n "ông bà khai không có l i t c, làm ăn l l t i sao l i có nhi u ti n m t trong nhà quá v y". Ng i kh ch b h i b t ng nên p úng, không ch ng minh đ đ c nên b ph t v m t s ti n l i b s thu theo d i m y năm l i n!

N u vay ti n ngân hàng đ mua xe, mua nhà thì m t trong nhi u đi u ki n c a ngân hàng là ch nh c a nhà, c a xe ph i mua bố o hi m đ h là ng i đ đ c đ n bù tr c nh t khi b r i ro. Khi tr h t n xe cũng c n ph i có bố o hi m k o b c nh sát ph t n ng, nh ng khi tr h t n nhà, ng i ta có th không c n ph i mua bố o hi m nhà, n u gia ch ch n l a gán ch u nh ng thiên tai có th x y ra ầu và b t c lúc nào!

Nhưng dù sao đi nữa, cái âm hưởng "trò chơi nhà" làm cho tôi hạnh phúc vô cùng! Cái cảm giác nhàn nhàn, lâng lâng vui sướng rất đặc biệt. Mặc dù cái nhà bây giờ có thể nói là của tôi nhưng hàng tháng cũng còn phải trả những tiền phí khá cao; hàng năm còn phải trả thuê nhà, thuê đất, bảo hiểm bảo trì, tiền điện, nước, hoa hồng, trả mướn... số tiền không phải là ít! Nhưng, không còn phải canh cánh bên lòng món nợ tiền khiến này không khác gì mình đã đi xuống để mua một gánh nặng lâu dài trên vai!

Và có lẽ đã đến lúc cần cắt giảm những nhu cầu không cần thiết để không bị vướng bận, ràng buộc thêm vào những hoạt động của một đời sống tiền bạc trong một xã hội văn minh.