

Yên Sơn

Trả Hết Nợ Nhà



Cô thu ngân mỉm cười rất tươi, đưa bàn tay xinh xắn bắt tay tôi ngỏ lời chúc mừng. Bàn tay nhỏ nhắn, rất ấm siết chặt tay tôi như san sẻ với tôi nỗi mừng vui òa vỡ “thời buổi kinh tế khó khăn này mà ông đã có thể làm được một việc hàng triệu người khác mơ ước”.

Tôi cảm ơn và bước ra khỏi ngân hàng. Tôi có cảm tưởng chân tôi nhẹ như lướt trên mặt đất! Ánh nắng chan hòa nhưng dịu dàng phủ lên tôi khiến tinh thần tôi càng phấn chấn. Dường như những cánh hoa đủ màu sắc hai bên cửa ra vào cũng đang mỉm cười rung rinh trong gió sớm. Tôi gọi điện thoại vào sở làm cho nhà tôi:

- Em ơi anh vừa trả xong nợ nhà!
- Wow! Vậy là từ nay trở đi anh không cần phải bận tâm việc tài chánh nữa – nhà tôi với giọng nói vui mừng – tối nay mình nên ăn mừng chứ?
- Rồi! Em muốn chọn nhà hàng nào cũng được.

Tôi ngồi trong xe gọi điện thoại thông báo với Mẹ tôi và những người thân. Ai cũng bộc lộ sự mừng vui không kém. Cụm chữ “trả xong nợ nhà” cứ

vang vang trong đầu bỗng làm lòng tôi chùng xuống. 34 năm trước nhà tan, nước mắt, tháo chạy trong kinh hoàng để giữ mạng sống; 34 năm với bao nhiêu vật đổi sao dời, bao nhiêu thăng trầm trong cuộc sống tha hương... để rồi 34 năm sau mới có được cảm giác trút bỏ nhẹ nhõm, mới thật sự có được căn nhà không mắc nợ ngân hàng! “Nợ nhà đã trả xong còn nợ nước thì sao?” - tôi băng khuâng tự hỏi!

Trước đây hơn 16 năm, chúng tôi cũng đã “trả off” cho một căn nhà cũ hơn, nhỏ hơn và dĩ nhiên rẻ tiền hơn nhiều so với căn nhà này. Chúng tôi cũng thấy nhẹ nhõm, vui mừng, hãnh diện... nhưng không bao lâu lại bước vào một món nợ nhà lớn hơn gấp bội. Có thể vì số nợ quá lớn so với tuổi tác không còn xông xáo được như xưa, và nhất là trong thời buổi “gạo châu củi quế” này, công việc làm lại rất mong manh, gióp giéc đưa nhau ra ngoại quốc nên cái giá trị không còn nợ trở nên quá tuyệt vời chăng?!

18 năm trước, khi quyết định rời bỏ California về lại Texas để hai vợ chồng cùng nhận lãnh một công việc làm với đồng lương và chức vụ tương đối khá trong một hãng xưởng của Mỹ. Sau khi ở căn nhà cũ được vài năm, ba đứa nhỏ đua nhau lớn như thổi thì nhu cầu có một căn nhà lớn hơn và môi trường chung quanh tốt đẹp, an toàn hơn, hợp với khả năng tài chánh hơn... chúng tôi đã phải mất hơn 6 tháng dài, cân nhắc kỹ lưỡng và qua ba người đại diện mua bán nhà ở ba phương hướng khác nhau trong một thành phố rộng lớn với đường kính gần 80 dặm dài, mới tìm được một căn nhà ưng ý, mặc dù

cách nơi chúng tôi làm việc gần 50 dặm đường với nạn kẹt xe mỗi ngày đi về; mặc dù xa phố thị nơi có người Việt tụ tập đông đúc với những tiện nghi rất Việt Nam. Chúng tôi ngoài giờ làm việc ở sở là dồn hết nỗ lực vào việc tìm nhà. Khoảng thời gian đó việc tìm hiểu những 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 chủ nợ cho vay khác nhau vì họ bán qua bán lại để kiếm lời là chuyện 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 trời sập và tín dụng cá nhân ngày một tốt 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 thẻ tín dụng, vay tiền ngân hàng cho bất cứ việc gì, mượn nhà, mua bất cứ món gì với 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 thiếu nợ là điểm tốt đâu mà ngược lại càng thiếu nợ nhưng trả đúng kỳ hạn lâu dài thì điểm càng cao. Điểm xấu dĩ nhiên là không có hồ sơ ăn xài tốt, không có việc làm, nhà mượn thay vì nhà mua, trả nợ trễ, bị nhiều tai nạn hay giấy phạt lưu thông, không có việc làm ổn định, hoặc thay đổi việc làm, thay đổi chỗ ở thường xuyên. Xin quá nhiều thẻ tín dụng cùng một thời gian cũng bị điểm xấu! Đôi khi cũng bị tai bay, họa gửi vì những số nợ trên trời rơi đúng vào hồ sơ cá nhân; nợ một đồng cũng là nợ, chục ngàn đồng cũng là nợ, là điểm xấu ngang nhau. Ít tiền thì “trả quách” cho xong

việc, nhưng nếu nhiều tiền thì phải truy tìm được gốc gác của chủ nợ để giải quyết. Nhiều khi phải trải qua những bức mình, nhức đầu, nguyên tắc rắc rối, phải gọi điện thoại, phải viết thư, phải trưng bằng chứng mới có thể thoát được...

Khi mua căn nhà này chúng tôi phải trả trước một số tiền là hai mươi lăm phần trăm trị giá căn nhà để không bị trả thêm một số tiền “bảo hiểm tiền vay PMI”, được tự ý trả thuê nhà và bảo hiểm vào hạn kỳ của nó tránh được tiền lời để thêm tiền lời. Số tiền lời cao hay thấp ngoài việc tùy thuộc vào tín dụng cá nhân, còn tùy thuộc vào muốn trả dứt nợ trong 15 hoặc 30 năm, loại vay cố định hay thả nổi... Trung bình một căn nhà khi trả dứt nợ theo giao kèo cũng có thể cao hơn bốn lần trị giá căn nhà lúc ban đầu!

Nói cho đúng ra, khác với người Mỹ, người Việt Nam chúng ta số đông rất ghét thiếu nợ; dù nhiều dù ít; nếu có khả năng là mua tiền mặt hoặc thanh toán càng sớm càng tốt. Đối với người Mỹ, thiếu nợ đã trở thành văn hóa, tập quán của họ; vì thế, họ có thể ăn xài tối đa, thoải mái hơn dù lợi tức của họ ngang bằng hoặc ít hơn lợi tức của chúng ta. Người Việt Nam bản tính lo xa, nghĩ tới gia đình và con cái nhiều hơn lo cho bản thân. Cái lợi là con cái khi ra trường ít thiếu nợ, người đi làm mất việc cả sáu tháng, một năm vẫn chưa lo sợ bằng người Mỹ vừa mất việc. Cái thiệt thòi của chúng ta là không được hưởng thụ vật chất nhiều, 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 số đông gia đình Mỹ, khi con cái đủ 18 tuổi là chuẩn bị dọn ra khỏi nhà, bắt đầu tự túc tự cường, con gái con trai cũng thế. Còn số đông gia đình Việt Nam ngược lại, 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, hậu 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; rất nhiều bà mẹ còn nấu nướng, giặt giũ cho con, cho dâu rể mới cưới, hoặc mới có con đầu lòng... Vì thế người ta luôn luôn đề cao tấm lòng trời biển của người Mẹ Việt Nam là vậy. “Lòng Mẹ bao la như biển Thái Bình dạt dào” mà! Nhưng nghiệt ngã thay, 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 làm cha làm mẹ!

Để có cái nhìn chi tiết hơn về mối quan hệ của nợ nhà, tương cũng nên điểm thoáng qua thuế nhà đất và bảo hiểm nhà.

Tất cả chủ nhà đất trên khắp 50 tiểu bang nước Mỹ đều phải trả thuế. Chỉ là mỗi vùng, mỗi thành phố, mỗi tiểu bang đều khác nhau. Tôi không rõ người ta căn cứ vào đâu để định mức thuế nhà đất cho từng vùng. Rất có thể tùy vào tình trạng kinh tế, công ăn việc làm, lợi tức đầu người của mỗi vùng, mỗi tiểu bang để định mức thuế. Nhìn vào con số thống kê phần trăm khác biệt của 50 tiểu bang Hoa Kỳ, người ta không thể ước đoán được nhiều mà chỉ có thể có một khái niệm tương đối chỗ nào cao nhất, chỗ nào thấp nhất. Cứ lấy 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

lại là Wisconsin \$18.20, Texas 18.17, Nebraska \$16.69, Vermont \$16.35, Illinois \$15.79, N. Dakota \$14.97, New Jersey \$14.69. Những tiểu bang còn lại thì giá trung bình nằm giữa hai lần ranh cao nhất và thấp nhất.

Chúng ta thấy việc gì trên đời cũng có luật bù trừ. Nếu thuế nhà đất của Texas áp dụng lên California thì không ai đủ sức làm chủ nhà đất; ngược lại nếu thuế California áp dụng cho Texas thì mỗi người Việt Nam có thể làm chủ của nhiều chục căn nhà; hoặc con dân Việt khắp nơi sẽ tràn về Texas biến Texas thành một Việt Nam thứ hai bất kể thời tiết mùa hè hết sức oi nồng!

Về trị giá nhà đất.

Trị giá nhà đất sẽ tăng dần mỗi năm theo ước tính của chính quyền, rất ít khi được giảm xuống trừ phi bị thiệt hại nặng bởi thiên tai. Thường thì họ đánh giá theo những căn nhà chung quanh đã được bán trong năm, thường cao hơn giá trị thực của căn nhà. Vì thế, mỗi năm tới mùa thuế, một số đông dân chúng tới sở thuế để khiếu kiện đòi giảm bớt. Trước nhất, sở thuế ước hẹn ngày tháng để cho chúng ta nói lên nguyện vọng của mình. Nếu chúng ta tới trễ hoặc không tới vì bất cứ lý do gì, họ sẽ bắt chúng ta đóng thuế như họ đã định. Khi chúng ta tới đúng ngày giờ, chúng ta phải ngồi chờ cho tới phiên mình. Có khi chờ đợi cả tiếng đồng hồ. Người nhân viên gặp 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 cơ hội 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 sở thuế, một người đóng vai như

quan tòa, và một thư ký. Nếu chúng ta không trưng được bằng chứng để hỗ trợ cho những tranh tụng của mình thì kể như “xôi hỏng bỏng về không”.

Bảo hiểm nhà.

Ở nước Mỹ này, không chỉ có bảo hiểm sức khỏe, bảo hiểm xe, bảo hiểm nhà thôi đâu mà có hàng chục loại bảo hiểm khác nhau như: bảo hiểm nhân thọ, bảo hiểm tử tuất, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm học phí đại học cho con em, bảo hiểm thẻ tín dụng, bảo hiểm thương tật, bảo hiểm chết bất đắc kỳ tử... Bảo hiểm nào cũng tốn tiền hoặc ít hoặc nhiều! Trong khuôn khổ bài viết này chỉ xin đề cập đến bảo hiểm nhà.

Bảo hiểm nhà cũng có rất nhiều điều cần biết. Hãy rất cẩn thận khi tìm mua giá rẻ. Giá cả các hãng bảo hiểm thường thì không khác nhau mấy. Những hãng có tên tuổi, lâu đời thường đắt hơn mấy hãng nhỏ, hãng mới. Ở đâu cũng vậy! Nếu muốn không mất ngủ, bạc tóc thì chịu khó trả cao hơn cho các hãng danh tiếng vậy. Kinh nghiệm nào trên đời sống con người cũng cần kinh nghiệm và sự hiểu biết. Một người có kinh nghiệm và hiểu biết sẽ giúp chúng ta có một hợp đồng bảo hiểm đúng mức và an toàn. Chuyên viên Mỹ thường bán đắt hơn vì họ bao gồm dư thừa nhiều điều khoản không sát thực tế cho lắm nhưng sẽ rất tốt khi cần tới. Ví dụ họ tính giá bảo hiểm cao hơn trị giá nhà hoặc trị giá thực sự của đồ đạc trong nhà. Họ có thể gồm luôn bảo lụt, hỏa hoạn, động đất trong những vùng rất ít khi xảy ra, tiền deductible thấp, tiền an ninh khu vực... Nhiều văn phòng bán bảo hiểm quảng cáo là mình có giá rẻ nhất. Nhưng hãy cẩn thận. Chúng ta thường nghe câu nói “ở Mỹ không có gì ‘cho không’ kể cả không khí sạch”, hoặc là “tiền nào của đó”, nghiệm lại cũng rất đúng trong cuộc sống hàng ngày. Trong bất cứ hợp đồng gì cũng cần phải đọc kỹ nhất là những hàng chữ rất nhỏ in bên dưới tờ

hợp đồng.

Nói về bảo hiểm nhà rất nhiều kê, lắm chi tiết mà một người không chuyên môn khó có thể làm bàn. Tóm lại, hãy nhớ câu “tiền nào của đó”, áp dụng cho tất cả các trường hợp. Hãy thảo luận với người bán bảo hiểm, đừng phó mặc cho chuyên viên bảo hiểm kể cả họ là chỗ quen biết hay bạn bè thân thuộc. Thời đại tin học này, chúng ta rất nên làm một cái “truy tìm” để có một khái niệm căn bản trước khi giao dịch mua bán bất cứ một sản phẩm hay dịch vụ nào. Đặc biệt nên biết là bảo hiểm đồ đạc trong nhà không có nghĩa là bao gồm vàng bạc châu báu. Nếu không trả thêm một lệ phí đặc biệt cho điều khoản này, trong hợp đồng bảo hiểm thông thường họ chỉ đền tối đa là \$2,500 chưa kể tiền deductible tùy theo hợp đồng. Dù có mua điều khoản này hay không, khi bị trộm cướp chúng ta cũng phải có chứng minh, phải có giấy khai báo cảnh sát, phải có giấy mua sắm, phải có hình ảnh... Tiền đóng cho bảo hiểm thì dễ, tiền lấy lại bao giờ cũng thiên nan vạn nan.

Tôi có biết một chuyện dở khóc dở cười là một người nhà hàng vẫn khai lỗ là hàng năm để được giảm thuế. Khi ông ta bị kẻ trộm viếng nhà, ông khai với cảnh sát và bảo hiểm là bị trộm \$30 ngàn tiền mặt ngoài những đồ đạc trong nhà. Dĩ nhiên bảo hiểm chỉ đền \$100 cho khoản này và những vật dụng khác chứng minh được. Khi khai thuế lợi tức hàng năm ông ta cũng khai như vậy để mong được trừ thuế. Rốt cuộc thuế giảm chưa thấy đã bị sở thuế thẩm vấn “ông bà khai không có lợi tức, làm ăn lỗ lã tại sao lại có nhiều tiền mặt trong nhà quá vậy”. Người khổ chủ bị hỏi bất ngờ nên áp ứng, không chứng minh được nên bị phạt và một số tiền lại bị sở thuế theo dõi mấy năm liền!

Nếu vay tiền ngân hàng để mua xe, mua nhà thì một trong nhiều điều kiện của ngân hàng là chủ nhân của nhà, của xe phải mua bảo hiểm để họ là người được đền bù trước nhất khi bị rủi ro. Khi trả hết nợ xe cũng cần phải có bảo hiểm kéo bị cảnh sát phạt nặng, nhưng khi trả hết nợ nhà, người ta có thể không cần phải mua bảo hiểm nhà, nếu gia chủ chọn lựa gánh chịu những thiên tai có thể xảy ra ở đâu và bất cứ lúc nào!

Nhưng dù sao đi nữa, cái âm hưởng “trả hết nợ nhà” làm cho tôi hạnh phúc vô cùng! Cái cảm giác nhẹ nhàng, lâng lâng với niềm vui sướng rất đặc biệt. Mặc dù cái nhà bây giờ có thể nói là của tôi nhưng hàng tháng cũng cần phải trả những tiện nghi khá cao; hàng năm còn phải trả thuế nhà, thuế đất, bảo hiểm bão tố, lụt lội, hỏa hoạn, trộm cắp... số tiền không phải là ít! Nhưng, không còn phải canh cánh bên lòng món nợ tiền khiên này không khác gì mình đã để xuống được 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 hệ lụy của một đời sống tiện nghi trong một xã hội văn minh.

Yên Sơn

Nguồn: Tác giả/ VNthuquan - Thư viện Online

Được bạn: Ct.Ly đưa lên

vào ngày: 21 tháng 5 năm 2010

