

# Tầm Quan Trọng của Tín Dụng Tốt

## The Importance of Good Credit



CreditSmart® Asian



We make home possible®

### **About Freddie Mac**

Freddie Mac is a stockholder-owned corporation chartered by Congress in 1970 to create a continuous flow of funds to mortgage lenders in support of homeownership and rental housing. Freddie Mac purchases mortgages from lenders and packages them into securities that are sold to investors. Since its creation, Freddie Mac has helped finance one in six American homes.

### **About CreditSmart® Asian**

CreditSmart Asian is a multilingual series to guide Asian American consumers on how to build and maintain better credit, understand the steps to buying a home and how to protect their investment.

### **Special Thanks**

Special thanks to the following organizations for their collaboration in the development of the CreditSmart Asian: Asian Americans for Equality, Boat People SOS, Chhaya CDC, Filipinos for Affirmative Action, Korean Churches for Community Development, Nakatomi & Associates, National Coalition for Asian Pacific American Community Development (National CAPACD), National Congress of Vietnamese Americans, National Korean American Service & Education Consortium, Inc., and Quon Design.



## Freddie Mac: The Importance of Good Credit



- Open bank accounts  
Mở trương mục ngân hàng
- Apply for a credit card  
Nộp đơn xin thẻ tín dụng
- Keep records of repayment and income  
Giữ hồ sơ chi trả và thu nhập
- Use credit card responsibly over time  
Dùng thẻ tín dụng có trách nhiệm một thời gian dài
- Make payments before due date  
Trả các khoản thanh toán trước hạn kỳ
- File income taxes  
Khai thuế lợi tức
- Know your rights as a borrower  
Biết các quyền của quý vị trong vai trò người mượn tiền
- Build your good credit rating  
Gầy dựng chỉ số tín dụng tốt của quý vị



We make home possible®



CreditSmart® Asian



# Table of Contents

<b>Welcome</b> .....	<b>4</b>
<b>Good Credit: A Gift for the Future</b> .....	<b>6</b>
<b>Good Credit is Worth It</b> .....	<b>14</b>
<b>Building Good Credit</b> .....	<b>18</b>
<b>Keeping Credit Strong</b> .....	<b>22</b>
<b>You Have Rights</b> .....	<b>26</b>
<b>Being Credit Wise</b> .....	<b>42</b>
<b>Good Credit: An Asset for Your Future</b> .....	<b>50</b>

## Mục Lục

<b>Kính Chào Quý Vị .....</b>	<b>5</b>
<b>Tín Dụng Tốt: Món Quà cho Tương Lai .....</b>	<b>7</b>
<b>Nên Có Tín Dụng Tốt .....</b>	<b>15</b>
<b>Gây Dựng Quá Trình Tín Dụng Tốt .....</b>	<b>19</b>
<b>Giữ Tín Dụng Tốt .....</b>	<b>23</b>
<b>Quý Vị Có Các Quyền Của Mình .....</b>	<b>27</b>
<b>Khôn Ngoan Về Tín Dụng .....</b>	<b>43</b>
<b>Tín Dụng Tốt: Một Tài Sản cho Tương Lai Quý Vị .....</b>	<b>51</b>

# CreditSmart® Asian: The Importance of Good Credit

Welcome,

**F**or millions of families, homeownership is a route to creating wealth. It builds financial security for the future.

As you begin the journey to homeownership, Freddie Mac is providing this information to help you successfully make your way through the process. We know the process may seem daunting, especially if you have limited English skills or if you don't yet have credit established and don't know how the system works. We created this series of guidebooks to help you get started. The guidebooks cover the importance of establishing your credit, the process of buying a home, including how to make the best financial choices for you and your family, and the responsibilities of being a homeowner.

There are many other resources available to you, including community organizations, your local government housing agencies, real estate agents and lenders who understand and are willing to work with prospective homebuyers like you. We strongly encourage you to seek out their professional services to gather the facts so you can make the best decisions. You will face many choices throughout the process.

In this first guidebook, *The Importance of Good Credit*, you will learn the significance of establishing and maintaining a good credit history. Even if you don't have a checking account or a credit card, you will learn how and where to begin. Yes, it takes time, but establishing your good credit history is worth it. Good credit is an asset that will fuel your future wealth by allowing you to secure a loan for a car or for your business and to buy a home where your family can live and grow together.

After reading this booklet, you should read our companion guidebooks, *Steps to Homeownership* and *Homeowner Benefits and Responsibilities*. Together, these books are a valuable road map addressing the issues and questions most important to you.

From all of us at Freddie Mac, we wish you great success. With proper planning, time and hard work, you can realize your dream of homeownership.



**Positive credit is an  
asset that will fuel your  
future wealth.**

# CreditSmart® Asian: Tâm Quan Trọng của Tín Dụng Tốt

Kính Chào Quý Vị,

**Đ**ối với hàng triệu gia đình, làm chủ một căn nhà là con đường tạo ra thịnh vượng. Làm chủ một căn nhà gây dựng an ninh tài chính cho tương lai.

Khi quý vị bắt đầu chuyến hành trình để làm chủ một căn nhà, Freddie Mac sẵn sàng giúp hướng dẫn quý vị qua tiến trình này. Chúng tôi biết tiến trình này xem có vẻ khó khăn, nhất là nếu quý vị chỉ biết chút ít tiếng Anh hoặc nếu quý vị chưa thành lập được tín dụng và không biết hệ thống hoạt động như thế nào. Chúng tôi soạn loạt sách hướng dẫn này để giúp quý vị bắt đầu. Các tập hướng dẫn này nói về tầm quan trọng của việc thành lập tín dụng, tiến trình mua nhà, gồm cả cách chọn lựa phù hợp nhất về tài chính cho quý vị và gia đình quý vị, và các trách nhiệm của người chủ nhà.

Có nhiều phương cách lợi ích giúp cho quý vị, từ những tổ chức trong cộng đồng, đến các cơ quan gia cư chính quyền tại địa phương, nhân viên địa ốc và hãng tín dụng họ am hiểu và sẵn sàng làm việc với những người có triển vọng mua nhà như quý vị. Chúng tôi khuyên quý vị nên nhờ đến các dịch vụ chuyên nghiệp của họ để thu thập sự kiện hầu có thể đi đến các quyết định thích hợp nhất. Quý vị sẽ thấy có nhiều chọn lựa trong quá trình này.

Trong tập hướng dẫn đầu tiên này, *Tâm Quan Trọng của Tín Dụng Tốt*, quý vị sẽ được biết tầm quan trọng của việc thành lập và duy trì quá trình tín dụng tốt. Dù quý vị không có trương mục chi phiếu hoặc thẻ tín dụng, quý vị sẽ biết cách bắt đầu như thế nào và từ đâu. Đúng, cần có thời gian, nhưng thành lập một quá trình tín dụng tốt là điều đáng làm bởi vì tín dụng tốt là nguồn nhiên liệu giúp quý vị tăng trưởng mức thịnh vượng trong tương lai, bằng cách giúp quý vị vay tiền mua xe hoặc nguồn vốn cho thương nghiệp của quý vị, cũng như ngôi nhà cho gia đình quý vị cùng sống và thương yêu.

Sau khi đọc xong tập sách này, quý vị nên đọc những tập hướng dẫn đi kèm của chúng tôi, *Những Bước Mua Nhà* và *Lợi Ích và Trách Nhiệm của Người Có Nhà*. Sự đúc kết của các tập hướng dẫn này là bản đồ chỉ đường quý giá giải quyết các vấn đề và thắc mắc quan trọng nhất đối với quý vị.

Tất cả chúng tôi tại Freddie Mac xin chúc quý vị thành công lớn. Với thời gian quý báu và sự cần mẫn hoạch định để mua nhà, giấc mộng làm chủ một căn nhà sẽ trở thành hiện thực.



**Tín dụng tốt là nguồn  
nhiên liệu giúp quý vị  
tăng trưởng mức thịnh  
vượng trong tương lai.**



## Good Credit: A Gift for the Future



**By building a good credit history now, you will be well on your way to homeownership and have the tools for building wealth.**

**Y**ou work hard. You strive to live within your means and to manage your money and financial resources responsibly. Saving for the future is very important to you and your family. Now you are ready to give your family a valuable gift: a home, a place to live and grow together and an important **asset** for the future. Homeownership means building a path to financial security and stability for your family and the future.

In the United States, most people must borrow money from a lending institution to purchase their home. As you begin the process of buying your own home, you will discover the importance of having good **credit**, especially when you try to get the best financing option. Today, lenders consider many factors when deciding whether to give you a home **mortgage** and what interest rate your mortgage will be. Your **credit history** is one of the primary sources lenders use to determine your likelihood to pay back a loan.

Your credit history is a report on how you have paid bills or paid back money you have borrowed. It includes your loans, your credit card accounts with banks, stores and other lenders, your record of payments and your timeliness of payments. Your credit history will only show how you paid bills or used credit if the lender reported your payment history to the credit reporting bureau.

If you do not have a credit history—perhaps because you do not use traditional bank services or credit cards or your payments were not reported to a credit bureau—or if you have imperfect credit because of past problems, you may face challenges when buying a home.

Fortunately, you can learn how to establish and build your good credit history. Yes, it takes time. But by building a good credit history now, you will be well on your way to homeownership and have the tools for building wealth. Also, a good credit history can save you thousands of dollars in the future.

**WHY IS GOOD CREDIT IMPORTANT?**

Good credit helps you realize your dreams. Buying a home, buying a car, leasing an apartment, getting a job—all these events may require a credit check.

Perhaps you want to make a major purchase with credit, such as a new computer or an appliance for your home? Or perhaps you want a loan so you can go to college or send your child to school? All these important life events are made easier if you have good credit. Once you establish good credit, you receive preferred rates on other transactions, such as lower premiums on auto and **homeowner's insurance**.

## Tín Dụng Tốt: Món Quà cho Tương Lai

**Q**úy vị cần cù làm việc. Quý vị muốn sống trong mức độ cho phép và có trách nhiệm trong việc chi tiêu cũng như nguồn tài chính. Dành dụm cho tương lai rất quan trọng cho quý vị và gia đình. Nay quý vị đã sẵn sàng tặng cho gia đình một món quà quý giá: một tổ ấm, là chỗ ở và cùng tăng trưởng với nhau, là **tài sản** quan trọng cho ngày mai. Làm chủ một căn nhà có nghĩa là xây dựng con đường dẫn đến an ninh và ổn định tài chính, cho gia đình và tương lai của quý vị.

Tại Hoa Kỳ, đa số mọi người đều vay từ một hãng cho vay tiền nào đó để mua nhà của họ. Khi bắt đầu tiến trình mua nhà riêng cho mình, quý vị sẽ thấy tầm quan trọng của **tín dụng** tốt, nhất là khi quý vị cố tìm loại tài trợ tốt nhất. Ngày nay, những hãng cho vay cứu xét nhiều yếu tố khi quyết định nên cho quý vị **vay tiền mua nhà** hay không. **Quá trình tín dụng** của quý vị là một trong những nguồn chính mà những hãng cho vay dùng để đánh giá vào khả năng vay trả góp của quý vị.

Quá trình sử dụng tín dụng của quý vị là bản phúc trình về cách quý vị đã sử dụng tín dụng trước đây. Phúc trình này gồm tất cả những khoản vay của quý vị, các trương mục thẻ tín dụng của quý vị với ngân hàng, tiệm và những hãng cho vay khác, quá trình trả nợ của quý vị và trả nợ có đúng kỳ hạn hay không.

Nếu không có quá trình tín dụng—có lẽ quý vị không dùng các dịch vụ ngân hàng thông lệ hoặc thẻ tín dụng—hoặc nếu quý vị có tín dụng không hoàn hảo vì các vấn đề trực trặc trong quá khứ, quý vị có thể gặp khó khăn khi mua nhà.

May thay, quý vị có thể học cách thành lập và gây dựng quá trình tín dụng tốt. Đúng, cần chút thời gian. Nhưng nếu gây dựng quá trình tín dụng tốt từ bây giờ, quý vị sẽ đang trên đường làm chủ một căn nhà và có các phương tiện gây dựng thịnh vượng. Ngoài ra, quá trình tín dụng tốt có thể tiết kiệm cho quý vị hàng ngàn đô la trong tương lai.



**Nhưng nếu gây dựng quá trình tín dụng tốt từ bây giờ, quý vị sẽ đang trên đường làm chủ một căn nhà và có các phương tiện gây dựng thịnh vượng.**

### TẠI SAO TÍN DỤNG TỐT LẠI QUAN TRỌNG?

Tín dụng tốt giúp quý vị thực hiện mơ ước. Mua nhà, mua xe, thuê apartment, có việc làm—tất cả những thứ này đều có thể đòi hỏi xem xét tín dụng.

Có thể quý vị muốn mua một món gì lớn bằng tín dụng, chẳng hạn như máy điện toán mới hoặc máy móc dùng trong nhà? Hoặc có thể quý vị muốn vay tiền để học đại học hoặc cho con đi học? Tất cả những biến cố quan trọng này trong đời sẽ dễ thực hiện hơn nếu quý vị có tín dụng tốt. Sau khi thành lập tín dụng tốt, quý vị được hưởng phân lời ưu tiên cho những trường hợp giao dịch khác, chẳng hạn như bảo phí thấp hơn về **bảo hiểm của người có nhà** và bảo hiểm xe.

# Credit is the ability to borrow tomorrow's money to pay for something you get today.

## SECURED VS. UNSECURED LOANS

Some loans are called “secured,” meaning they are backed by **collateral**. Collateral is the value of an item of property, such as a car, a home or a cash account. For example, home and car loans are guaranteed by the item purchased. In the case of a secured credit card, your purchases are guaranteed by a deposit account equal to your line of credit. If you fail to repay a secured loan, your lender may take your collateral to satisfy the debt—by **foreclosing** on your home, repossessing your car or deducting from your cash account.

Other loans, such as traditional credit cards or student loans for higher education, are unsecured by collateral. Even though you do not have collateral guaranteeing repayment, you still are obligated to satisfy your loan terms. Lenders may take legal action to force repayment if you **default** on an unsecured loan.

## What Is Credit?

Credit is the ability to borrow tomorrow's money to pay for something you get today, such as a home, furniture or car. It is a promise to repay a **debt**, and it reflects on your reputation. Credit may be extended through credit cards, personal loans, car loans and home mortgages.

Two types of credit are revolving credit and installment credit.

**1. Revolving credit** allows you to borrow up to a pre-established limit repeatedly, as long as you keep the account in good standing. Revolving credit includes credit cards and home equity lines of credit. For example, if you have a \$1,000 limit on your revolving line of credit, you can borrow \$800, repay it, then borrow \$900, repay it and continue the cycle as long as you wish. With your responsible use and repayment, your bank may increase the limit on your revolving line of credit from time to time.

**2. Installment credit** is a loan provided to a borrower by a lender to be repaid over a specified term. Installment credit includes car loans and personal loans. Loans that are secured by an asset (for example, your car) usually have a lower interest rate than unsecured loans (see “Interest Rates” below). For example, you might borrow \$20,000 to buy a car and receive a 5-year loan term for repayment.

## Interest Rates

**Interest** is a charge you pay to borrow money from your lender. The interest rate is usually expressed as a percentage of the amount borrowed. The interest you pay is the cost of your loan over the term of your loan. The **annual percentage rate**, or APR, is the total annual cost you pay (including the interest rate, **points** and fees) as the borrower on your loan. According to federal law, lenders must report the APR to you for a home mortgage loan. The APR is a good tool for comparing rates on different loans.

## Tín dụng là khả năng vay tiền tương lai để trả góp cho món gì quý vị muốn có hôm nay.

### CHO VAY CÓ THỂ CHẤP ĐỐI VỚI KHÔNG THỂ CHẤP

Một số loại cho vay được gọi là “có thể chấp,” tức là có **vật thế chấp**. Vật thế chấp là trị giá của một món tài sản, chẳng hạn như chiếc xe, căn nhà, hoặc tương tự tiền mặt. Thí dụ, những khoản cho vay mua nhà và xe được bảo đảm bằng món đã mua. Trong trường hợp thế tín dụng có thể chấp, những món quý vị mua được bảo đảm bằng tương tự ký thác bằng trị giá tương tự tín dụng của quý vị. Nếu quý vị không trả nợ—bằng cách tịch thu nhà quý vị, lấy lại xe hoặc trừ tiền trong tương tự tiền mặt của quý vị.

Những khoản cho vay khác, chẳng hạn như thế tín dụng thông lệ hoặc vay tiền đi học, đều không có vật thế chấp. Dù không có vật thế chấp để bảo đảm trả nợ, quý vị vẫn phải chu toàn các điều khoản vay. Những hãng cho vay có thể khởi kiện để đòi nợ nếu quý vị **không trả nợ** khoản tiền vay không có thể chấp.

### Tín Dụng Là Gì?

Tín dụng là khả năng vay tiền tương lai để trả góp cho món gì quý vị muốn có hôm nay, chẳng hạn như một căn nhà, bàn ghế hoặc xe. Đây là lời hứa trả **nợ**, và phản ảnh thanh danh của quý vị. Tín dụng có thể được cấp qua thế tín dụng, cho vay cá nhân, cho vay mua xe và mua nhà.

Hai loại tín dụng là tín dụng luân lưu và tín dụng trả góp.

**1. Tín dụng luân lưu** cho quý vị vay nhiều lần đến tối đa một mức định trước, miễn là quý vị duy trì tương tự ký thác bằng trị giá tương tự tín dụng của quý vị. Tín dụng luân lưu gồm thế tín dụng và tương tự ký thác bằng trị giá tương tự tín dụng dùng nhà thế chấp. Thí dụ, nếu quý vị có mức giới hạn tối đa \$1,000 tương tự ký thác bằng trị giá tương tự tín dụng luân lưu, quý vị có thể vay \$800, trả nợ đó, rồi vay \$900, trả nợ đó và tiếp tục chu kỳ này đến bao giờ cũng được. Khi quý vị dùng và trả nợ có trách nhiệm, ngân hàng của quý vị thỉnh thoảng có thể tăng thêm mức giới hạn của tương tự ký thác bằng trị giá tương tự tín dụng luân lưu.

**2. Tín dụng trả góp** là khi một hãng cho vay một số tiền và người vay trả lại trong một thời hạn nhất định. Tín dụng trả góp gồm cho vay mua xe và cho vay cá nhân. Những khoản cho

vay có tài sản thế chấp (chẳng hạn như xe của quý vị) thông thường có lãi suất thấp hơn những khoản cho vay không có thể chấp (xem “Các Lãi Suất” dưới đây). Thí dụ, quý vị có thể vay \$20,000 để mua xe và trả lại nợ đó trong vòng 5 năm.

### Các Lãi Suất

**Tiền lãi** là tiền quý vị phải trả để vay tiền từ một hãng cho vay. Lãi suất thông thường được tính theo tỷ lệ số tiền vay. Tiền lời quý vị trả là phí tổn vay tiền trong thời hạn vay. **Lãi suất bách phân hàng năm**, hay APR, là tổng số phí tổn hàng năm quý vị phải trả (gồm lãi suất, **điểm** và lệ phí) khi vay tiền. Theo luật liên bang, những hãng cho vay phải cho quý vị biết APR. APR là cách hay để so sánh lãi suất giữa những khoản vay khác nhau.





**Good debt is money borrowed for an asset that retains value, or even builds value.**

### Can Debt Ever Be Good?

You may prefer to pay for your purchases and bills with cash because you do not want to incur debt. It might seem strange to say there is such a thing as good debt when you have spent much of your life trying not to borrow money. When it comes to establishing your good credit, there really is such a thing as good debt. There are also some types of debt you should avoid. In general, banks and lenders look favorably upon good debt that is managed well.

**Good debt** is money borrowed for an asset that retains value, or even builds value (also called **equity**), or for something that will improve your standard of living in a meaningful way—such as a loan for higher education that will enable you to get a higher-paying job in the future. Examples of good debt include a home mortgage on your principal residence, a loan to help start or expand your business, a car loan so you have a vehicle to get to and from work or school, or a home equity loan to improve and add value to the residence that you own.

Avoid borrowing money for incidental items that do not retain their value. For example, unless you can pay off the credit card balance each month, avoid using high-interest credit cards to pay for meals or clothing that you really do not need. With the realities of credit cards, an incidental \$50 item of clothing paid for with credit today and not repaid immediately could cost many times its original purchase price when it is finally repaid. And chances are, the item of clothing will not last as long as the debt!

### Có Bao Giờ Nên Vay Nợ Hay Không?

Quý vị có thể muốn mua hàng và trả hóa đơn bằng tiền mặt vì không muốn mang nợ. Có thể nghe thấy lạ khi nói rằng có loại nợ tốt trong lúc quý vị cố gắng suốt đời để không phải vay mượn. Khi nói về thành lập tín dụng tốt, thực sự là hãy nên có nợ. Cũng có một số loại nợ quý vị nên tránh. Nói chung, ngân hàng và những hãng cho vay muốn nhìn thấy loại nợ tốt được quản trị có hiệu quả.

**Nợ tốt** là tiền vay để mua tài sản giữ được giá trị, hoặc ngay cả tăng thêm giá trị (còn gọi là **tài sản vốn**), hoặc vật gì có thể cải tiến cuộc sống của quý vị có ý nghĩa—chẳng hạn như vay tiền để học cao hơn hầu giúp quý vị có việc làm lương cao hơn trong tương lai. Các thí dụ về nợ tốt là vay tiền mua nhà ở chính, vay tiền để bắt đầu mở hoặc bành trướng thương nghiệp, vay tiền mua xe để đi làm hoặc đi học, hay vay tiền thế chấp bằng vốn từ trị giá của căn nhà nhằm cải tiến nhà và tăng thêm giá trị nhà quý vị.

Tránh vay tiền để mua những vật lặt vặt không giữ được giá trị. Thí dụ, nếu quý vị không trả dứt được tiền nợ thẻ tín dụng mỗi tháng, tránh dùng thẻ tín dụng mang lãi suất cao để ăn uống hoặc mua quần áo mà quý vị thực sự không cần. Thực tế của thẻ tín dụng là một món quần áo giá \$50 trả bằng tín dụng hôm nay mà không trả lại ngay sẽ có thể tăng thành gấp mấy lần giá gốc khi trả dứt nợ đó. Và quần áo đó chưa chắc đã bền bằng số nợ!



**Nợ tốt là tiền vay để mua tài sản giữ được giá trị, hoặc ngay cả tăng thêm giá trị.**



**Be sure you know all the terms of your loan before you sign any agreement.**

### **DO I REALLY NEED THIS?**

Today, there are many consumers in serious debt because of overuse of credit cards for nonessential purchases. To ensure you do not become one of them, it is important to evaluate each purchase carefully before you buy it with credit. Ask yourself these questions:

- Do I really need this item?
- Do I need to buy it today, or can I wait to purchase it later with cash?
- What will this item really cost me after I pay it back over time?
- How long will it last?
- Decide what you can live without for now—especially knowing that being responsible with your credit will help you realize your greater dream of homeownership.

### **FORMS OF CREDIT TO AVOID**

As a responsible consumer, you must be aware of tactics used by some creditors that promote easy loans regardless of your ability to repay. While they may seem attractive, these loans typically involve high interest rates, some form of collateral or even costly hidden fees. For example, avoid pawnshop loans and agreements with local rent-to-own stores, which charge you exorbitant interest rates via long-term rental agreements for furniture or other household items. Also avoid payday and tax refund advances, which may have high upfront fees.

Be sure you know all the terms of your loan before you sign any agreement. With a little research or a few phone calls, you may discover that you can do much better by borrowing money from a local bank or a traditional lender.

## TÔI CÓ THỰC SỰ CẦN HAY KHÔNG?

Ngày nay có nhiều người tiêu thụ bị nợ nần quá nặng vì dùng thẻ tín dụng quá độ để mua những thứ không cần thiết. Để chắc chắn quý vị không lâm vào cảnh này, điều quan trọng là đánh giá kỹ mỗi lần mua gì trước khi mua bằng tín dụng. Hãy tự hỏi các câu hỏi sau đây:

- Tôi có thực sự cần món này hay không?
- Tôi có cần mua ngay hay không, hay có thể chờ mua sau bằng tiền mặt?
- Món này sẽ thực sự thành giá bao nhiêu sau thời gian tôi trả xong nợ?
- Món này bền tới lúc nào?
- Quyết định xem quý vị có thể không cần đến món gì bây giờ—nhất là khi biết được là có trách nhiệm về tín dụng sẽ giúp quý vị thực hiện giấc mộng làm chủ một căn nhà sớm hơn.

## CÁC DẠNG TÍN DỤNG NÊN TRÁNH

Là người tiêu thụ có trách nhiệm, quý vị phải biết các thủ đoạn của một số nơi cung cấp tín dụng quảng cáo cho vay dễ dàng bất luận khả năng trả nợ của quý vị như thế nào. Tuy trông có vẻ hấp dẫn, những loại cho vay này tiêu biểu là mang lãi suất cao, đòi hỏi một dạng thế chấp nào đó hoặc ngay cả có các lệ phí ngầm thật tốn kém. Thí dụ, tránh vay tiền từ những tiệm cầm đồ và các thỏa thuận với những tiệm thuê cho đến khi mua vì những tổ chức này tính lãi suất cắt cổ qua các thỏa thuận thuê dài hạn về bàn ghế hoặc những vật dụng khác trong nhà. Cũng tránh những nơi cho ứng trước tiền để chờ ngày lãnh lương và hoàn lại tiền thuế dư, và những nơi này có thể bắt trả trước lệ phí cao.

Nhớ chắc chắn biết rõ tất cả các điều khoản vay trước khi quý vị ký bất cứ thỏa thuận nào. Chỉ cần khảo cứu chút ít hoặc gọi điện thoại hỏi vài nơi, quý vị có thể thấy rằng vay từ một ngân hàng địa phương hoặc hãng cho vay thông lệ sẽ tốt hơn nhiều.



**Nhớ chắc chắn biết rõ tất cả các điều khoản vay trước khi quý vị ký bất cứ thỏa thuận nào.**

## Good Credit Is Worth It

**N**ow that you understand the basic types of credit and interest, you are ready to establish your good credit history. It is a large part of your financial reputation, and it is examined when you apply for any loan in the future—such as for a new home or car—and perhaps when you apply for a job.

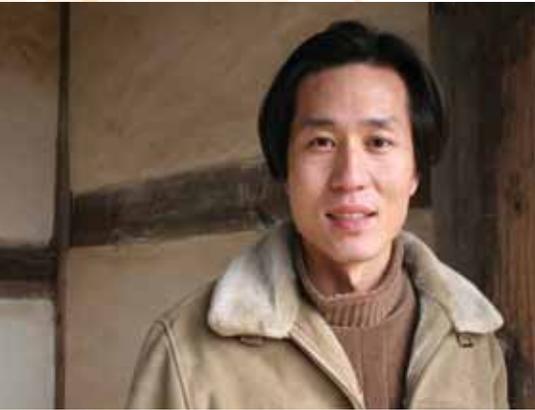
With good credit, you will receive preferable interest rates and pay lower fees. Over time, you will see this for yourself. As your good credit history grows, you will have an easier time getting a loan approved, and you will receive favorable rates and terms. Your auto and home insurance premiums may even go down as your credit rating goes up.

With good credit and early preparation, you can buy a home for your family—a thing of value that builds equity. Equity is the difference between the value of your home (if you sold it today) and your outstanding loan balance. For example, if you buy a home for \$210,000 today and own it for five years, the home likely will increase in value. Your home may be worth \$400,000. If you sold the home for \$400,000 while owing only \$200,000 on your mortgage, you would have \$200,000 in equity ( $\$400,000 - \$200,000 = \$200,000$ ).

Your home's equity is a valuable tool for building wealth for the future of your family. You can use the equity to purchase a larger home, or you can borrow against the equity to improve your property. Your home's equity may even fund your business, retirement or your children's education.

Other advantages of homeownership include valuable tax benefits, such as being able to deduct your mortgage interest payments on your annual income tax return if you itemize your tax deductions. Another advantage is having the same monthly mortgage payment over the life of your loan (if you have a **fixed-rate mortgage**). If you are a renter who has ever experienced an unexpected rent increase, you can easily see the value of this.

Believe it or not, there are also advantages to using credit cards for your regular purchases (provided you pay off your balance each month). Carrying large amounts of cash to make purchases is dangerous. Cash cannot be replaced if lost or stolen, while most credit cards offer some form of protection if your card is reported stolen or missing. When you use a credit card, you may receive some form of buyer protection if you purchase an item that is defective. Credit cards also offer a way to track your purchases via your monthly statement—giving you an effective way to track expenses for your household or small business.



**With good credit, you will receive preferable interest rates and pay lower fees.**

## Nên Có Tín Dụng Tốt

**N**ay quý vị đã hiểu những loại cơ bản về tín dụng và tiền lãi, quý vị đã sẵn sàng thành lập quá trình tín dụng tốt. Tín dụng tốt là một phần của thanh danh tài chính của quý vị, và sẽ được xem xét khi nộp đơn xin vay tiền trong tương lai—chẳng hạn như để mua nhà hoặc xe mới—và có thể ngay cả khi quý vị xin việc làm.

Khi có quá trình tín dụng tốt, quý vị sẽ được hưởng lãi suất thấp và trả lệ phí thấp hơn. Dần dần rồi quý vị sẽ tự nhận rõ. Khi có nhiều quá trình tín dụng tốt, quý vị sẽ dễ được chấp thuận cho vay hơn, và sẽ được hưởng lãi suất và điều khoản dễ dãi hơn. Bảo phí xe và nhà của quý vị còn có thể giảm bớt khi mức đánh giá tín dụng của quý vị tăng cao.

Với quá trình tín dụng tốt và chuẩn bị sớm, quý vị có thể mua nhà cho gia đình mình—một căn nhà có giá trị gây dựng vốn riêng. Vốn riêng là mức sai biệt giữa trị giá nhà quý vị (nếu bán ngày hôm nay) và số tiền quý vị còn nợ. Thí dụ, nếu quý vị mua một căn nhà hôm nay với giá \$210,000 và làm chủ trong năm năm, căn nhà đó có nhiều triển vọng sẽ tăng giá. Nhà quý vị có thể trị giá \$400,000. Nếu quý vị bán căn nhà đó với giá \$400,000 trong khi chỉ nợ \$200,000 tiền vay mua nhà, quý vị sẽ có \$200,000 vốn riêng ( $\$400,000 - \$200,000 = \$200,000$ ).

Vốn riêng trong nhà quý vị là phương tiện quý giá để gây dựng thịnh vượng cho tương lai gia đình quý vị. Quý vị có thể dùng vốn riêng đó để mua một căn

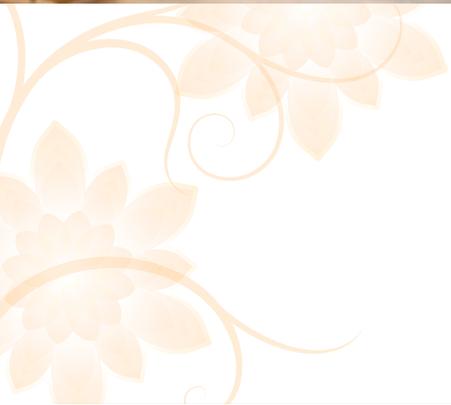
nhà lớn hơn, hoặc có thể dùng vốn riêng đó để chấp để vay thêm nhằm cải tiến bất động sản của mình. Vốn riêng trong nhà quý vị còn có thể tài trợ cho thương nghiệp của quý vị, hồi hưu hoặc giáo dục cho con cái.

Các lợi điểm khác của việc làm chủ một căn nhà gồm các lợi ích về thuế, chẳng hạn như có thể trừ tiền trả lãi nợ vay mua nhà trong đơn khai thuế lợi tức hàng năm của quý vị. Một lợi điểm khác nữa là mỗi tháng chỉ trả nhất định một số tiền nợ vay mua nhà mà không thay đổi trong suốt thời hạn vay (nếu quý vị vay **tiền mua nhà với lãi suất cố định**). Nếu quý vị là người thuê nhà đã từng có kinh nghiệm bị tăng tiền thuê, quý vị có thể thấy giá trị này dễ dàng.

Ngay cả dùng thẻ tín dụng để mua vật dụng thường lệ cũng có các lợi điểm (miễn là quý vị trả dứt nợ mỗi tháng). Đem theo nhiều tiền mặt để mua hàng thật nguy hiểm. Tiền mặt không thể tìm lại được nếu bị mất hoặc đánh cắp, trong khi đa số thẻ tín dụng đều có bảo vệ một phần nào đó nếu quý vị bị đánh cắp thẻ hoặc để thất lạc. Khi dùng thẻ tín dụng, quý vị có thể được hưởng biện pháp bảo vệ nào đó cho người mua nếu quý vị mua một món hàng bị hư. Thẻ tín dụng cũng có cách để quý vị theo dõi những lần mua hàng trong bảng kết toán hàng tháng—giúp quý vị theo dõi một cách hiệu quả các chi phí cho nhà hoặc cho tiểu thương nghiệp của quý vị.

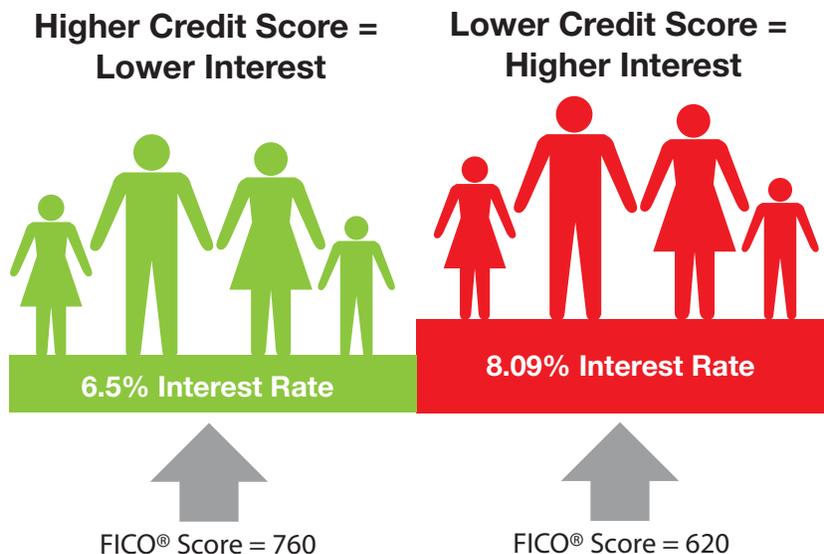


**Khi có quá trình tín dụng tốt, quý vị sẽ được hưởng lãi suất thấp và trả lệ phí thấp hơn.**



## WHY DOES IT MATTER?

Good credit is a valuable asset. Consider this example of two families trying to get a fixed-rate, 30-year home mortgage for \$216,000:



### Based on 30 year fixed-rate mortgage of \$216,000

760-850	= 6.50%	= \$1,366
700-759	= 6.72%	= \$1,397
680-699	= 6.90%	= \$1,423
660-679	= 7.12%	= \$1,454
640-659	= 7.55%	= \$1,517
620-639	= 8.09%	= \$1,599



These interest rates and scores are for illustration only; actual mortgage rates depend on many variables, including credit scoring.

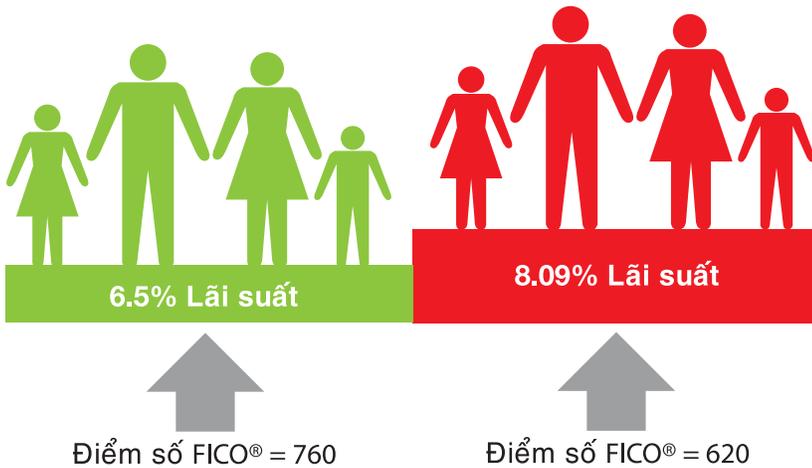
- The first family, with a **high credit score of 760**, is pleased to receive a **6.5%** interest rate.
- The second family, with a **lower credit rating of 620**, is offered a rate of **8.09%**.
- The 1.59% difference may not seem like a lot now, **but it will cost the second family \$2,796 a year more—\$83,880 over the life of the loan—**for their mortgage.

These interest rates and scores are for illustration only; actual mortgage rates depend on many variables, including credit scoring.

## TẠI SAO LẠI QUAN TRỌNG?

Tín dụng tốt là tài sản quý giá. Hãy xét đến thí dụ về hai gia đình muốn vay \$216,000 để mua nhà trong 30 năm với lãi suất cố định:

Điểm Số Tín Dụng Cao Hơn = Lãi Suất Thấp Hơn =  
Điểm Số Tín Dụng Thấp Hơn = Lãi Suất Cao Hơn



- Gia đình thứ nhất, có **điểm số tín dụng là 760**, được hưởng lãi suất **6.5%**.
- Gia đình thứ nhì, có **điểm số tín dụng thấp hơn là 620**, bị tính lãi suất **8.09%**.
- Mức sai biệt 1.59% có thể không thấy nhiều ngay, **nhưng sẽ làm cho gia đình thứ nhì tốn thêm \$2,796 mỗi năm—tức là \$83,880 trong suốt thời hạn vay—cho số nợ vay mua nhà của họ.**

Các lãi suất và điểm số này chỉ để minh họa; lãi suất tiền vay mua nhà thực sự tùy thuộc vào nhiều yếu tố biến thiên, gồm cả điểm số tín dụng.



## Trên căn bản nợ mua nhà \$216,000 với lãi suất cố định trong 30 năm

760-850	= 6.50%	= \$1,366
700-759	= 6.72%	= \$1,397
680-699	= 6.90%	= \$1,423
660-679	= 7.12%	= \$1,454
640-659	= 7.55%	= \$1,517
620-639	= 8.09%	= \$1,599

 Nếu điểm số FICO® của quý vị là:
  Lãi suất của quý vị là:
  Số tiền quý vị trả hàng tháng:

Các lãi suất và điểm số này chỉ để minh họa; lãi suất tiền vay mua nhà thực sự tùy thuộc vào nhiều yếu tố biến thiên, gồm cả điểm số tín dụng.



## Building Good Credit



**You can create a non-traditional credit history by showing careful documentation of your payment history.**

**N**ow that you can see the value of building a strong credit history, you are ready to begin building your own good credit. But where do you begin, especially if you have no credit now? The good news is that you can do it. With patience and a little time, you will have a credit history to build your future upon.

The first step is to open a checking or savings account if you have not done so. Next, apply for a credit card. If you cannot open a bank account or have a credit card now, you must begin keeping track of all your financial obligations. (Why? Some lenders are realizing the value of serving new immigrants and those with cash incomes. You can create a non-traditional credit history by showing careful documentation of your payment history.) Here are some things you can do to start establishing your good credit:

**1. Open checking and savings accounts.** (If you do not speak English, look for a bank branch or credit union with bilingual tellers where you will feel comfortable doing business.) Keeping all your money in cash in your home or place of business is dangerous, leaving you at risk for losing your money or having it stolen. Your cash is safer in the bank. In banks and credit unions, your deposits are insured against loss. (Limits on insurance vary by institution and type of account. Ask your financial institution for its deposit insurance information.) If your money is in a bank, you can pay bills, make withdrawals and check your balance regularly. Your

bank also may offer value-added services, such as free or low-cost money transfers so you can avoid expensive wire transfers when sending money to family overseas. If you pay your bills with checks you can show a mortgage lender your history of good payments even if those payments are not reported to a credit bureau. Also your deposits may earn valuable interest.

**2. Apply for a credit card.** A good place to start is with a department store where you shop regularly. Start with a low balance, and pay your bill on time every month. Another option is opening a secured credit card, which is guaranteed by a savings account equal to the amount of your credit limit. Be careful to avoid upfront fees on credit cards aimed at users with imperfect credit or no credit. Other than an annual fee, there should be no charge to help open a credit card account. Ask your lender to waive or reduce fees, and shop around to find the lowest rates possible. Keep the number of your credit cards to a minimum of two or three. Having too many credit cards can penalize you when you apply for a loan. Pay your rent and utilities on time. Even though these obligations are not typically reported to a **credit bureau** (i.e., Equifax, Experian, TransUnion), if you can show that you paid these bills, then you can show a lender that you have a pattern of making payments on time and in full. If you do not have established credit history, careful documentation of these payments is important.

# Gây Dựng Quá Trình Tín Dụng Tốt

**G**ìu quý vị có thể thấy được giá trị của việc gây dựng một quá trình tín dụng tốt, quý vị đã sẵn sàng bắt đầu gây dựng tín dụng của mình cho tốt. Nhưng bắt đầu từ đâu, nhất là nếu hiện nay quý vị không có tín dụng? Tin mừng là quý vị có thể làm được. Chỉ cần kiên nhẫn và chút ít thì giờ, quý vị sẽ có quá trình tín dụng để gây dựng tương lai.

Bước đầu tiên là mở một trương mục chi phiếu hoặc tiết kiệm nếu chưa có. Kế đó là nộp đơn xin thẻ tín dụng. Nếu quý vị không thể mở trương mục ngân hàng hoặc có thể tín dụng bây giờ, quý vị phải bắt đầu theo dõi tất cả các khoản phạt tài chánh của mình. (Tại sao? Một số hãng cho vay đang nhận biết được giá trị của việc phục vụ những người mới đến và những người có lợi tức tiền mặt. Quý vị có thể thành lập quá trình tín dụng không thông lệ bằng cách ghi lại kỹ lưỡng quá trình trả tiền của quý vị.) Sau đây là một số điều quý vị có thể làm để bắt đầu thành lập tín dụng tốt:

**1. Mở trương mục chi phiếu và tiết kiệm.** (Nếu quý vị không nói được tiếng Anh, hãy tìm một chi nhánh ngân hàng hoặc công đoàn tín dụng nào có thu ngân viên song ngữ để quý vị cảm thấy thoải mái giao dịch với họ.) Cất tất cả tiền mặt ở nhà hoặc tại cơ sở thương mại thật nguy hiểm, khiến quý vị có thể bị mất tiền hoặc bị đánh cắp. Tiền của quý vị an toàn hơn trong ngân hàng. Tại ngân hàng và công đoàn tín dụng, tiền ký thác của quý vị được bảo hiểm để không bị mất. (Mức giới hạn bảo hiểm khác nhau tùy theo loại viện tài chánh và loại trương mục. Hãy hỏi cơ sở tài chánh của quý vị thêm về chi tiết bảo hiểm tiền ký thác.)

Nếu để tiền trong ngân hàng, quý vị có thể trả các hóa đơn, rút tiền mặt và xem số tiền còn lại trong trương mục đều đặn. Ngân hàng của quý vị cũng có thể cung cấp các dịch vụ trị giá gia tăng, chẳng hạn như chuyển ngân miễn phí hoặc lệ phí thấp để quý vị có thể tránh chuyển ngân tốn kém nhiều khi gửi tiền cho gia đình ở ngoại quốc. Mở các trương mục ngân hàng giúp quý vị thành lập tín dụng tốt, và tiền ký thác có thể được trả tiền lời.

**2. Nộp đơn xin thẻ tín dụng.** Một nơi tốt để bắt đầu là một cửa hàng bách hóa nơi quý vị mua sắm đều đặn. Bắt đầu bằng một khoản tín dụng nhỏ, và trả hóa đơn đúng kỳ hạn mỗi tháng. Một cách khác là mở một thẻ tín dụng có thể chấp, dùng trương mục tiết kiệm bảo đảm một số tiền bằng với mức giới hạn tín dụng. Thận trọng tránh loại phải trả trước lệ phí của thẻ tín dụng nhắm vào những người sử dụng có tín dụng không hoàn hảo hoặc không có tín dụng. Ngoài lệ phí hàng năm, quý vị không phải trả lệ phí để mở một trương mục thẻ tín dụng. Yêu cầu hãng cho vay miễn hoặc giảm bớt lệ phí, và tìm nơi nào có cung cấp thẻ với lãi suất thấp nhất. Chỉ nên có từ hai đến ba thẻ tín dụng. Có quá nhiều thẻ tín dụng có thể có hại khi quý vị nộp đơn xin vay tiền. Trả tiền thuê nhà và tiện ích đúng kỳ hạn. Dù các khoản phạt này nói chung không được báo cho **phòng tín dụng** (tức là Equifax, Experian, TransUnion), các trách nhiệm này giúp thành lập khuôn mẫu trả tiền đúng kỳ hạn và trọn vẹn. Nếu quý vị chưa có quá trình tín dụng thì cần phải ghi lại kỹ lưỡng những khoản trả tiền này.



**Quý vị có thể thành lập quá trình tín dụng không thông lệ bằng cách ghi lại kỹ lưỡng quá trình trả tiền của quý vị.**



## JOINT ACCOUNTS—BUILDING GOOD CREDIT TOGETHER

When you apply for credit jointly with your spouse (or another family member), you both are responsible for repayment, and your credit history will be reported jointly. For this reason, it is important to discuss your expectations and goals clearly before opening any new loans or credit accounts. Both of you should set, and agree to, a budget for the use of the credit card or loan, since both of you are responsible for repayment. Remember, you are working together toward your goal of homeownership.

**3. If you borrow money from a family member or friend, keep good records of repayment.** If you belong to a cultural savings club (for example referred to by Chinese Americans as “su-su” and by Korean Americans as “kye”), some lenders will accept a letter from the treasurer or the fund administrator as documentation of supplemental funds and a good payment history.

**4. Keep your pay stubs.** Lenders like to see job stability, and you will need to provide proof of employment. If you do not receive pay stubs, before you apply for credit ask your employer to fill out a VOE (verification of employment) form.

**5. If you are self-employed, keep detailed records of your income and expenses.**

**6. Apply for an open, 30-day credit account.** For responsible users, these credit accounts are a useful tool. All your charges are due in full every month, and there is no interest charged. In exchange for your annual fee you are provided with useful consumer benefits, such as purchase protection and travel insurance.

**7. Find a friend or family member to be a co-signer.** A co-signer may help you qualify for a credit card or loan, but remember that the friend or family member will be responsible for your loan balance if you default on your agreement to repay. (This is important to keep in mind if you are asked to co-sign a loan for someone else.)

## Income taxes

If you have not begun to file income taxes, you should begin doing so right away, regardless of your immigration status. The Internal Revenue Service (IRS) offers an individual taxpayer identification number (ITIN) for taxpayers who do not have a Social Security number (SSN). Even if you are not asked for copies of your tax returns now, when you buy a home you will need them. A **mortgage lender** will need to see this documentation of your income and income history to determine whether you can repay the loan.

Chances are you will qualify for deductions (such as for childcare or business expenses) you did not know existed. You even may qualify for a tax refund. Additionally, once you own your home, you will want to deduct your mortgage interest on your tax return—one of the primary advantages of being a homeowner! If you are unsure how to begin, consult the IRS, a tax professional or a local community center for assistance.

**3. Nếu quý vị vay tiền từ người trong gia đình hoặc bạn bè, hãy ghi lại hồ sơ trả tiền.** Nếu quý vị gia nhập một hội tiết kiệm văn hóa, một số hãng cho vay sẽ chấp nhận thư của thủ quỹ hoặc điều hành viên của quỹ đó làm bằng chứng có ngân khoản bỏ tức và quá trình trả nợ tốt.

**4. Lưu lại cuống phiếu lương.** Những hãng cho vay muốn thấy quý vị có việc làm ổn định, và quý vị sẽ cần cung cấp bằng chứng việc làm. Nếu quý vị không có cuống phiếu lương, trước khi nộp đơn xin tín dụng, hãy nhờ sở làm điền một mẫu VOE (Verification of Employment – Đơn Chứng nhận việc làm).

**5. Nếu quý vị tự làm cho mình, hãy lưu hồ sơ chi tiết về lợi tức và chi phí của mình.**

**6. Nộp đơn xin mở một trương mục tín dụng mở rộng trong 30 ngày.** Đối với người sử dụng có trách nhiệm, các trương mục tín dụng này là một phương tiện hữu ích. Tất cả những khoản tiền mua tín dụng phải được trả lại hết nợ mỗi tháng, và không có tiền lãi. Để đổi lấy lệ phí hàng năm phải đóng thì quý vị được cung cấp các lợi ích hữu dụng cho người tiêu thụ, chẳng hạn như bảo vệ mua hàng và bảo hiểm du lịch.

**7. Tìm một người bạn hoặc người trong gia đình đồng ký tên bảo kê.** Người đồng ký tên có thể giúp quý vị hội đủ điều kiện xin thẻ tín dụng hoặc vay tiền, nhưng hãy nhớ là người bạn hoặc người trong gia đình sẽ chịu trách nhiệm về số tiền còn nợ nếu quý vị không trả tiền. (Cần nhớ điều này nếu quý vị được người khác nhờ đồng ký tên bảo kê.)

## Thuế lợi tức

Nếu chưa khai thuế lợi tức, quý vị nên bắt đầu khai ngay, bất luận tình trạng di trú của mình ra sao. Dịch Vụ Thuế Quốc Nội (IRS) cấp số căn cước riêng cho người đóng thuế (ITIN) nào không có Số An Sinh Xã Hội (SSN). Dù quý vị không được yêu cầu cung cấp bản sao đơn khai thuế lợi tức bây giờ, khi quý vị mua nhà thì sẽ cần. **Hãng cho vay tiền mua nhà** sẽ cần xem văn kiện này về lợi tức và quá trình lợi tức của quý vị để quyết định xem quý vị có thể trả nợ hay không.

Quý vị có thể sẽ hội đủ điều kiện được khấu trừ một số khoản chi phí (chẳng hạn như chi phí giữ trẻ hoặc thương nghiệp) mà quý vị không biết là có. Quý vị còn có thể hội đủ điều kiện được hoàn lại tiền thuế. Ngoài ra, sau khi có nhà, quý vị sẽ được trừ tiền lời nợ vay mua nhà trong đơn khai thuế—một trong những lợi điểm chính của người có nhà! Nếu quý vị không biết chắc phải bắt đầu như thế nào, hãy nhờ IRS, một chuyên viên thuế vụ hoặc một trung tâm cộng đồng địa phương giúp.



## CÁC TRƯỜNG MỤC CHUNG— GÂY DỰNG TÍN DỤNG TỐT CHUNG VỚI NHAU

Khi quý vị nộp đơn xin tín dụng chung với người phối ngẫu (hoặc một người khác trong gia đình), cả hai người đều có trách nhiệm trả nợ, và quá trình tín dụng của hai người sẽ được phúc trình chung với nhau. Vì lý do này, điều quan trọng là thảo luận các kỳ vọng và mục đích của quý vị rõ ràng trước khi xin vay tiền hoặc mở trương mục tín dụng nào mới. Cả hai người nên lập, và thỏa thuận với nhau, một ngân sách dùng bất cứ khoản tiền vay hoặc trương mục tín dụng nào mới, vì cả hai người đều chịu trách nhiệm trả nợ. Hãy nhớ, hai người cùng nhau làm việc để đạt được mục đích làm chủ một căn nhà.

## Keeping Your Credit Strong



**Pay your bill a few days early to be sure it arrives on time.**

**N**ow that you have established credit, you must work diligently to keep it in good standing. Here are some things that will jeopardize your good credit if you are not careful:

**1. Late payments.** All late payments will be noted on your **credit report**, even if you make up the payment later. You must pay your bill before the due date. When making your payment, be sure to allow for the time it takes your payment to arrive at your lender's office by mail. When in doubt, pay your bill a few days early to be sure it arrives on time. If you miss your due date, you could face costly late fees in addition to the negative credit implications.

**2. Borrowing more than the credit limit.** If you use your credit card to purchase more than your credit limit allows, you are required to pay the overage plus your normal minimum payment. Additionally, you may be required to pay a penalty fee for exceeding your credit limit. These fees can add up quickly. (If you need additional credit on a regular basis, you should ask your creditor to raise your credit limit. You also should review your spending habits to see if there are any charges you can eliminate or pay for with cash.)

**3. Insufficient funds to pay for checks.** In addition to incurring expensive bank fees, your returned checks due to insufficient funds may be reported to a credit bureau and may be reflected on your credit rating. Be sure you balance your checkbook, and be sure you have enough cash in your checking account to pay for every check you write. To keep your balance up-to-date, be sure to deduct from your check register all your ATM withdrawals, any fees charged for use of ATMs and any debit card transactions.

**4. Defaulting on a loan.** An unpaid loan balance reflects negatively on your credit report. You should contact the creditor to see if you can resolve the situation. It is best to resolve the situation, since the negative report will stay on your credit rating until you resolve it.

**5. Unpaid liens** (collection judgment) or child support. If you owe money because of a legal judgment, it can be reported on your credit history. Resolve these matters before you apply for a home loan. Consult with an attorney or your local legal aid society for assistance.

## Giữ Tín Dụng Tốt

**N**ay quý vị đã thành lập tín dụng, quý vị phải kiên trì làm việc để giữ cho tín dụng tốt. Sau đây là một số việc gây tác hại đến tín dụng tốt nếu quý vị không thận trọng:

**1. Trả trễ.** Tất cả những trường hợp trả tiền trễ đều được ghi vào **phúc trình tín dụng** của quý vị, dù quý vị có trả lại sau đó. Quý vị phải trả hóa đơn trước kỳ hạn. Khi trả tiền, nhớ dành đủ thời gian để thư trả tiền đến văn phòng hãng cho vay. Khi nghỉ ngơi, hãy trả hóa đơn sớm vài ngày để chắc chắn thư đến đúng kỳ hạn. Nếu lỡ kỳ hạn, quý vị có thể phải trả lệ phí trả tiền trễ thật tốn kém ngoài các hậu quả tai hại cho tín dụng.

**2. Vay nhiều hơn mức tín dụng tối đa.** Nếu quý vị dùng thẻ tín dụng của mình để mua nhiều hơn mức giới hạn tín dụng, quý vị phải trả phần trội đó và số tiền trả tối thiểu bình thường. Ngoài ra, quý vị còn có thể phải trả tiền phạt vì vượt quá mức tín dụng tối đa. Các lệ phí này có thể gộp lại mà lên cao nhanh chóng. (Nếu thường xuyên cần thêm tín dụng, quý vị nên yêu cầu nguồn cung cấp tín dụng tăng mức giới hạn tín dụng. Quý vị cũng nên xem lại thói quen chi tiêu của mình để xem có thể loại bỏ được bất cứ trường hợp mua bằng tín dụng hoặc mua bằng tiền mặt nào không.)

**3. Không đủ tiền trả khi ký chi phiếu.** Ngoài việc phải trả lệ phí ngân hàng tổn kém, trường hợp chi phiếu của quý vị bị trả lại vì không đủ tiền bảo chứng có thể được phúc trình cho phòng tín dụng và phản ảnh mức đánh giá tín dụng của quý vị. Hãy nhớ quân bình chi phiếu, và nhớ có đủ tiền trong trương mục chi phiếu để trả mỗi chi phiếu mình ký. Để cập nhật số tiền trong trương mục, nhớ trừ bớt trong sổ chi phiếu tất cả những lần rút tiền mặt bằng máy ATM và bất cứ trường hợp giao dịch nào bằng thẻ ngân hàng trừ trực tiếp trong trương mục.

**4. Không trả nợ.** Không trả số tiền còn nợ sẽ tác hại đến phúc trình tín dụng của quý vị. Quý vị nên liên lạc với chủ nợ để xem có thể giải quyết tình trạng đó, vì phúc trình xấu sẽ được lưu trong mức đánh giá tín dụng của quý vị cho đến khi giải quyết xong.

**5. Chủ quyền liên đới** (phán quyết truy thu nợ) hoặc tiền cấp dưỡng cho con chưa trả. Nếu quý vị nợ tiền vì một phán quyết của tòa thì có thể bị ghi vào quá trình tín dụng của mình. Hãy giải quyết các vấn đề này trước khi nộp đơn xin vay tiền mua nhà. Hãy hỏi luật sư hoặc hội trợ giúp pháp lý địa phương để nhờ giúp đỡ.

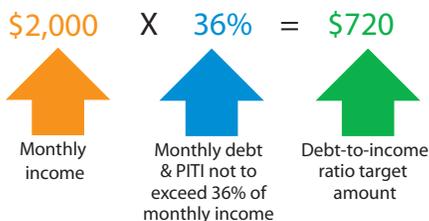


**Hãy trả hóa đơn sớm  
vài ngày để chắc chắn  
thư đến đúng kỳ hạn.**

## If you miss your due date, you could face costly late fees in addition to the negative credit implications.



### Debt-to-Income Ratio



**6. Guaranteeing a loan for another person that is not paid back.** Any loan you co-sign for another person is your responsibility if your co-borrower defaults. Consider these consequences before you co-sign for a friend or relative.

**7. Excessive credit inquiries.** When you are shopping for a car loan or a home loan, be sure to comparison shop within a short period of time such as two weeks. If you apply for credit with many lenders over a long period of time, it can hurt your credit report. Many inquiries for credit with different lenders over a long period of time may look like you are being denied for credit or that you are looking for too much credit and will not be able to manage it all. You can also obtain your own credit report and your credit score and comparison shop using that information. Tell a lender that these are the facts about you and tell the lender not to obtain a credit report about you at this early comparison shopping stage. A lender will want to verify the credit information later once you are more interested in what they have to offer.

**8. Too much debt.** Banks and lenders consider your total debt when deciding if you qualify for a mortgage loan. Although it depends on the mortgage, as a guide 28% of your **gross monthly income** can be used for your principal, interest, property taxes and insurance (PITI). Furthermore, your total monthly debt and PITI should not exceed 36% of your total gross monthly income (before payroll deductions). For example, if your monthly income is \$2,000, then \$720 is the target amount. While this is only a guideline, if your **debt-to-income ratio** is above 36%, you need to increase your income or reduce the amount you owe—or both. Keep in mind that buying a home is an important goal for your entire family, and improving your credit and your overall financial picture is worth the hard work.

**9. Job/income instability.** Lenders look for borrowers' employment or income stability for at least two years. If you changed jobs several times in the past two years (but remained in the same job industry), or if you were in school prior to working, be prepared to explain your job history to your prospective lender.

## Nếu lỡ kỳ hạn, quý vị có thể phải trả lệ phí trả tiền trễ thật tốn kém ngoài các hậu quả tai hại cho tín dụng.

**6. Bảo kê một số tiền vay cho một người không trả nợ.** Bất cứ khoản tiền vay nào quý vị đồng ký bảo kê cho một người khác sẽ là trách nhiệm của quý vị nếu người đó không trả nợ. Hãy nghĩ đến các hậu quả này trước khi quý vị đồng ký bảo kê cho bạn hoặc thân nhân.

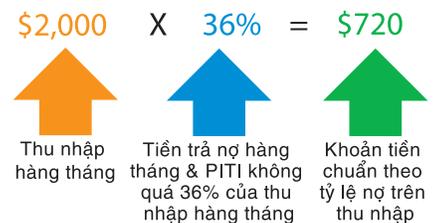
**7. Quá nhiều cuộc điều tra tín dụng.** Khi quý vị muốn vay tiền mua xe hoặc mua nhà, nhớ hỏi để so sánh nhiều nơi trong một thời gian ngắn thí dụ như hai tuần. Nếu quý vị xin tín dụng với nhiều hãng cho vay trong một thời gian dài, điều đó có thể tác hại đến phúc trình tín dụng của quý vị. Nhiều cuộc điều tra tín dụng bởi nhiều hãng cho vay khác nhau trong một thời gian dài có thể cho thấy là quý vị đang bị từ chối tín dụng hoặc quý vị đang tìm cách xin quá nhiều tín dụng và sẽ không thể lo liệu hết được. Quý vị cũng có thể tự lấy phúc trình tín dụng và điểm tín dụng của mình và dùng chi tiết này để so sánh khi hỏi vay. Trình bày với hãng cho vay rằng đây là những dữ kiện về quý vị và yêu cầu họ không lấy riêng phúc trình tín dụng về quý vị trong giai đoạn chỉ mới thăm dò để so sánh giá cả này. Hãng cho vay sẽ muốn kiểm chứng lại các chi tiết tín dụng một khi quý vị tỏ ra quan tâm hơn đến đề nghị của họ.

**8. Quá nhiều nợ.** Các ngân hàng và những hãng cho vay xét đến tổng số nợ của quý vị khi quyết định xem quý vị có hội đủ điều kiện vay tiền mua nhà hay không. Tuy còn tùy thuộc vào loại vay, 28% **lợi tức gộp hàng tháng** của quý vị có thể được dùng cho tiền vốn vay, tiền lãi, thuế thổ trạch và bảo hiểm (PITI). Hơn nữa, tổng số nợ hàng tháng của quý vị và PITI không nên vượt quá 36% tổng số lợi tức gộp hàng tháng của quý vị (trước những khoản trừ trong lương). Thí dụ, nếu lợi tức hàng tháng của quý vị là \$2,000, thì số tiền tính đó là \$720. Tuy đây chỉ là nguyên tắc hướng dẫn, nếu **tỷ lệ nợ nần đối với lợi tức** trên 36%, quý vị cần có thêm lợi tức hoặc giảm bớt tiền nợ—hoặc cả hai. Hãy nhớ mua nhà là mục đích quan trọng cho cả gia đình, và quý vị nên nỗ lực cải tiến tín dụng và tình trạng tài chánh chung của mình.

**9. Ổn định việc làm/lợi tức.** Những hãng cho vay xét đến việc làm hoặc lợi tức của người vay tiền trong ít nhất hai năm để xem có ổn định hay không. Nếu quý vị đổi việc nhiều lần trong hai năm qua (nhưng vẫn làm trong cùng ngành), hoặc nếu quý vị đi học trước khi làm việc, hãy chuẩn bị giải thích trường hợp này cho hãng cho vay.



### Tỷ Lệ Nợ Đối Với Lợi Tức





## You Have Rights



**W**ith so many things to watch for, it is easy to be confused by credit and loan applications. You may be unsure of the process and even more confused if you are turned down for a loan or a credit card. The good news is that you have rights as a consumer at every step of the process.

Under the **Equal Credit Opportunity Act**, you cannot be declined credit or given a different rate because of your race, gender, marital status, religion, age, national origin or the receipt of public assistance. Public assistance must be considered in the same manner as other forms of income. Under this law, if you are declined credit, you have the right to know why. (Ask for a written explanation, or ask to speak with someone on the telephone to explain the reason your application was turned down.)

Under the **Fair Credit Reporting Act**, you have the right to know what information credit bureaus are distributing about you, and you are entitled to that information being correct.

Under the **Truth-in-Lending Act**, lenders are required to provide you with written disclosures about the cost of credit and the terms of repayment before you enter into the transaction.

Under the **Fair Credit Billing Act**, procedures are provided for resolving billing errors on your credit card account.

The bottom line is that you have important rights as a borrower for every loan transaction you enter. Know your rights and protect yourself from becoming a victim of unscrupulous lending tactics.

**Know your rights and protect yourself from becoming a victim of unscrupulous lending tactics.**

## Quý Vị Có Các Quyền Của Mình

**K**hi phải để ý quá nhiều việc, quý vị dễ lẫn lộn giữa đơn xin tín dụng và vay tiền. Quý vị có thể không chắc về tiến trình này và còn lẫn lộn hơn nữa nếu bị từ chối đơn xin vay tiền hoặc xin thẻ tín dụng. Tin mừng là quý vị có các quyền của người tiêu thụ trong mỗi bước của tiến trình này.

Theo **Đạo Luật Cơ Hội Tín Dụng Đồng Đều**, quý vị không thể bị từ chối tín dụng vì lý do chủng tộc, phái tính, tình trạng kết hôn, tôn giáo, tuổi tác, nguồn gốc quốc gia hoặc lãnh trợ cấp công. Trợ cấp công phải được cứu xét như những dạng lợi tức khác. Theo đạo luật này, nếu bị từ chối tín dụng, quý vị có quyền biết lý do. (Hãy yêu cầu cung cấp văn bản giải thích, hoặc xin nói chuyện với người nào đó qua điện thoại để giải thích lý do từ chối đơn của quý vị.)

Theo **Đạo Luật Phúc Trình Tín Dụng Công Bằng**, quý vị có quyền biết các phòng tín dụng tiết lộ chi tiết gì về quý vị, và có quyền yêu cầu các chi tiết đó phải đúng.

Theo **Đạo Luật Tiết Lộ Sự Thật Khi Cho Vay**, những hãng cho vay phải cung cấp cho quý vị văn bản tiết lộ phí tổn tín dụng và các điều khoản trả nợ trước khi quý vị ký kết giao dịch.

Theo **Đạo Luật Hóa Đơn Tín Dụng Công Bằng**, có các thủ tục giải quyết sai lầm trong hóa đơn trưng mục thẻ tín dụng của quý vị.

Vấn đề là quý vị có các quyền quan trọng của người vay trong mỗi vụ giao dịch vay tiền. Hãy biết các quyền của mình và tự bảo vệ để tránh là nạn nhân của các thủ đoạn cho vay bất lương.



**Hãy biết các quyền của mình và tự bảo vệ để tránh là nạn nhân của các thủ đoạn cho vay bất lương.**



## CREDIT CARD TERMS

Whenever you apply for a new line of credit or answer an offer for a credit card, you should find a box listing the interest rate, grace period and annual fee, among other information. This box is required by law and should look something like this:

ANYBANK U.S.A. DISCLOSURES	
<b>Annual percentage rate (APR) for purchases</b>	0.00% for 12 months from date of account opening. After that, <b>10.99%</b> variable.
<b>Other APRs</b>	Balance transfer APR; As long as first balance transfer is completed within 12 months from date of account opening, 0.00% for 12 months from date of first balance transfer. After that, 10.99% variable. Cash advance APR: 22.99% variable. Default APR; 31.99% variable, see explanation below.
<b>Variable rate information</b>	Your APRs may vary each billing period. The purchase and balance transfer rate equals the U.S. Prime Rate plus 2.99%. The cash advance rate equals the U.S. Prime rate plus 14.99% , with a minimum cash advance rate of 19.99%. The default rate equals the U.S. Prime Rate plus up to 23.99%.
<b>Grace period for repayment of balances for purchases</b>	Not less than 20 days if you pay your total new balance in full each billing period by the due date.
<b>Method of computing the balance for purchases</b>	Average daily balance (including new purchases)
<b>Annual fees</b>	None.
<b>Minimum finance charge</b>	\$0.50
<b>Transaction fee for purchases made in a foreign currency</b>	3% of the amount of each foreign currency purchase after its conversion into U.S. dollars.
<b>Transaction fee for cash advances</b>	3% of the amount of each cash advance, \$5 minimum.
<b>Transaction fee for balance transfers</b>	3% of the amount of each balance transfer, \$5 minimum, \$75 maximum. However, there is no fee with 0.00% APR balance transfer offer described above.
<b>Late fee</b>	\$15 on balances up to \$100 up to \$1000; and \$39 on balances of \$1000 and over.
<b>Over the credit-line fee</b>	\$35

## CÁC ĐIỀU KHOẢN THẺ TÍN DỤNG

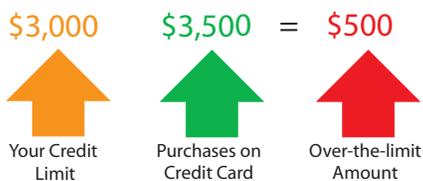
Bất cứ khi nào quý vị nộp đơn xin mở một trương mục tín dụng mới hoặc trả lời đề nghị cung cấp thẻ tín dụng, quý vị phải thấy có một ô liệt kê lãi suất, thời hạn ân huệ và lệ phí hàng năm, ngoài các chi tiết khác. Luật đòi hỏi phải có ô đại khái như sau:

ANYBANK U.S.A. DISCLOSURES	
<b>Annual percentage rate (APR) for purchases</b>	0.00% for 12 months from date of account opening. After that, <b>10.99%</b> variable.
<b>Other APRs</b>	Balance transfer APR; As long as first balance transfer is completed within 12 months from date of account opening, 0.00% for 12 months from date of first balance transfer. After that, 10.99% variable. Cash advance APR: 22.99% variable. Default APR; 31.99% variable, see explanation below.
<b>Variable rate information</b>	Your APRs may vary each billing period. The purchase and balance transfer rate equals the U.S. Prime Rate plus 2.99%. The cash advance rate equals the U.S. Prime rate plus 14.99% , with a minimum cash advance rate of 19.99%. The default rate equals the U.S. Prime Rate plus up to 23.99%.
<b>Grace period for repayment of balances for purchases</b>	Not less than 20 days if you pay your total new balance in full each billing period by the due date.
<b>Method of computing the balance for purchases</b>	Average daily balance (including new purchases)
<b>Annual fees</b>	None.
<b>Minimum finance charge</b>	\$0.50
<b>Transaction fee for purchases made in a foreign currency</b>	3% of the amount of each foreign currency purchase after its conversion into U.S. dollars.
<b>Transaction fee for cash advances</b>	3% of the amount of each cash advance, \$5 minimum.
<b>Transaction fee for balance transfers</b>	3% of the amount of each balance transfer, \$5 minimum, \$75 maximum. However, there is no fee with 0.00% APR balance transfer offer described above.
<b>Late fee</b>	\$15 on balances up to \$100 up to \$1000; and \$39 on balances of \$1000 and over.
<b>Over the credit-line fee</b>	\$35





### Over-the-limit Fee\*



#### Your monthly billing scenario could be:

Minimum Payment	\$100
Over-the-limit amount	\$500
Over-the-limit fee	\$35
Total due	\$635

\*These figures are for illustration only; actual payments will vary depending on your credit limit and agreement.

**APR:** This line explains your annual percentage rate, as well as any promotional period that may apply, such as the length of time you may receive an introductory reduced interest rate.

**Other APRs:** You may incur a different interest rate and fees for balance transfers or cash advances. These rates are often higher than your regular rate, so be sure you know your terms before you use these account features.

**Variable rate information:** In this case, the APR is tied to the U.S. Prime Rate. The U.S. Prime Rate is the published rate banks charge their top corporate lenders. Loans made by banks often are priced above or below the prime rate. With this variable rate, your loan rates are adjusted when the U.S. Prime Rate changes.

**Grace period:** On credit card accounts, this is the period of time (usually 20 to 25 days) when you can pay for your new purchases in full without being charged interest (if there is no previous balance).

**Annual fees:** You pay your lender this fee simply for maintaining your account. This fee is added to any interest you owe, and it is due even if you have no balance. This fee and any others the bank may charge for this account are included in your APR.

**Transaction fee for purchases made in a foreign currency:** If you travel frequently, be aware of this extra fee assigned to your foreign purchases. Your lender charges this fee to convert foreign currency to U.S. dollars.

**Transaction fee for cash advances:** Cash advance fees are expensive. In general, it is not a good idea to use your credit card for cash advances. You should have another source of funds, such as a savings account, set aside for emergencies.

**Transaction fee for balance transfers:** Balance transfer offers can be enticing, but you must read the disclosures to see what additional fees you may be agreeing to pay. Keep in mind that if a payment is received after the due date (even if it is received within the “grace” period), discounted interest rates will escalate, often to a higher rate than you now pay.

**Late fee:** Late fees usually are charged as a percentage of the balance owed. It is easy to see how important it is to make your payments on time.

**Over the credit-line fee:** This is a penalty you pay to your lender for owing more than your credit limit. Be aware that when you are over your limit, you will owe your regular minimum payment, the total amount over your limit and your over-the-limit fee. Keep careful track of your balance to avoid this costly scenario (see chart).

**APR:** Dòng này giải thích tỷ lệ bách phân hàng năm, cũng như bất cứ thời hạn quảng cáo nào có thể áp dụng, chẳng hạn như thời hạn quý vị được hưởng lãi suất thấp trong thời gian đầu.

**Các APR Khác:** Quý vị có thể bị tính một lãi suất khác và lệ phí khi chuyển tiền nợ từ nơi khác đến hoặc rút tiền mặt. Các lãi suất này thường cao hơn lãi suất thường lệ, do đó hãy biết chắc các điều khoản này trước khi quý vị dùng các đặc điểm đó trong tương mục của mình.

**Chi tiết về lãi suất biến thiên:** Trong trường hợp này, APR được tính theo Lãi Suất Gốc Hoa Kỳ. Lãi Suất Gốc Hoa Kỳ là lãi suất công bố mà các ngân hàng tính với những công ty cho vay hàng đầu của họ. Những khoản cho vay của các ngân hàng thường được tính giá trên hoặc dưới lãi suất gốc. Với lãi suất biến thiên này, lãi suất vay của quý vị được điều chỉnh khi Lãi Suất Gốc Hoa Kỳ thay đổi.

**Thời hạn ân huệ:** Đối với các tương mục thẻ tín dụng, đây là thời hạn (thường từ 20 đến 25 ngày) để quý vị có thể trả trọn tiền nợ từ những lần mua hàng mà không bị tính tiền lãi (nếu không còn nợ lại từ trước).

**Lệ phí hàng năm:** Quý vị trả cho hãng cho vay lệ phí này chỉ để duy trì tương mục của mình. Lệ phí này được cộng thêm vào bất cứ tiền lãi nào quý vị còn nợ, và quý vị phải trả dù không còn tiền nợ. Lệ phí này và bất cứ lệ phí nào khác ngân hàng có thể tính với tương mục này được gồm vào APR của quý vị.

**Lệ phí giao dịch của những lần mua hàng bằng ngoại tệ:** Nếu quý vị du lịch thường xuyên, hãy để ý đến lệ phí phụ trội này được tính vào những lần mua hàng ở ngoại quốc. Hãng cho vay tính lệ phí này để chuyển đổi ngoại tệ thành đô la Mỹ.

**Lệ phí giao dịch khi rút tiền mặt:** Lệ phí rút tiền mặt rất cao. Nói chung, quý vị không nên dùng thẻ tín dụng để rút tiền mặt. Quý vị nên có một quỹ khác, chẳng hạn như tương mục tiết kiệm, dành riêng ra cho những trường hợp khẩn cấp.

**Lệ phí khi chuyển tiền nợ từ nơi khác:** Chuyển tiền nợ từ nơi khác có thể hấp dẫn nhưng quý vị phải đọc các chi tiết để biết mình có thể thỏa thuận trả thêm lệ phí nào không. Hãy nhớ rằng nếu tiền trả đến nơi sau ngày hạn cuối (dù nhận được trong thời hạn “ân huệ”), các lãi suất được bớt sẽ tăng lên, thường lên mức cao hơn mức quý vị đang trả.

**Lệ phí trả trễ:** Lệ phí trả trễ thông thường được tính theo tỷ lệ bách phân số tiền còn nợ. Thật dễ thấy tầm quan trọng của việc trả tiền đúng kỳ hạn.

**Lệ phí khi dùng nhiều hơn mức giới hạn tín dụng:** Đây là tiền phạt quý vị trả cho hãng cho vay vì nợ nhiều hơn mức giới hạn tín dụng của mình. Hãy nhớ là khi vượt quá mức tối đa, quý vị sẽ nợ phần tiền trả tối thiểu thường lệ, tổng số tiền nhiều hơn mức tối đa và lệ phí khi vượt quá mức giới hạn đó. Hãy theo dõi kỹ lưỡng số tín dụng còn lại để tránh trường hợp tổn kém này (xem biểu đồ).



### Lệ phí khi dùng nhiều hơn mức giới hạn tín dụng\*



#### Nội dung hóa đơn hàng tháng của quý vị có thể là:

Khoản Thanh Toán Tối Thiểu	\$100
Khoản vượt quá giới hạn	\$500
Lệ phí khi vượt quá giới hạn	\$35
<b>Tổng số phải trả</b>	<b>\$635</b>

\*Những số liệu này chỉ để minh họa; các khoản thanh toán thực thụ sẽ thay đổi tùy theo giới hạn tín dụng của quý vị và thỏa thuận.



Lenders, credit card companies and department stores may check your file to determine if you are a good risk for additional credit.

## CREDIT REPORTING BASICS

Once you apply for, and establish, your own credit, many lenders or creditors report your history of payments to one or more of the nation's largest three credit bureaus—Equifax, Experian and TransUnion.

Your credit report may be accessed for many reasons. Lenders, credit card companies and department stores may check your file to determine if you are a good risk for additional credit. Additionally, your employer, landlord, insurance agent and cellular phone company, among others, may gain access to your credit file to determine your creditworthiness.

It is important to make sure the items in your file are accurate. Here is a sample credit report showing the information typically listed:

<FOR>		<SUB NAME>		<MKT SUB>		<INFILE>		<DATE>		<TIME>	
(I) D248		ABC DEPT. STORE		06 CH		4/74		02/15/94		09:36 CT	
<SUBJECT>		<SSN>		<BIRTH DATE>		<TELEPHONE>					
LEEJOHN		001-01-0418		2/53		555-4212					
<CURRENT ADDRESS>		<FORMER ADDRESS>		<DATE RPTD>							
9932 WOODBINE, #9B CHICAGO IL. 60693		10 N. CAMINO, OAKLAND CA. 94583		11/93							
<CURRENT EMPLOYER AND ADDRESS>		<POSITION>		<INCOME>		<VERF>		<RPTD>		<HIRE>	
MARRIOTT HOTELS		CONCIERGE		32500Y		1/94		1/94		1/91	
8638 GRANT, ANYTOWN IL.											
SPECIAL MESSAGES											
***TRANS-ALERT: INPUT ADDRESS DOES NOT MATCH FILE ADDRESS***											
***HAWK-ALERT:VERIFY INPUT... CURRENT ADDRESS IS COMMERCIAL											
MODEL PROFILE * * * ALERT * * * *											
***NEW DELPHI ALERT: SCORE +775:26,03,06,25 ***											
CREDIT SUMMARY											
PR=1	COL=1	NEG=1	HSTNEG=1-5	TRD=2	RVL=1	INST=1	MTG=0	OPN=0	INQ=2		
REVOLVING:	\$500	HIGH CRED	CRED LIM	BALANCE	PAST DUE	MONTHLY PAY	AVAILABLE				
INSTALLMENT:	\$16.0K	\$	\$1000	\$100	\$	\$20	90%				
TOTALS:	16.5 K	\$	\$1000	\$12.4K	\$1974	\$282					
			\$1000	\$12.5K	\$1974	\$302					
PUBLIC RECORDS											
SOURCE	DATE	LIAB	ECOA	ASSETS	PAID	DOCKET#					
TYPE			COURT LOC		1/94	PLAINTIFF/ATTORNEY					
Z 4932059	8/93 R	13.0K	C	\$5000		93B38521					
CHAPTER 11	BANKRUPTCY		CHICAGO,IL	R. SMITH/D. WINSLOW							
COLLECTIONS											
SUBNAME	SUBCODE	ECOA	OPENED	CLOSED	\$PLACED	CREDITOR MOP					
ACCOUNT #			VERIFIED		BALANCE	REMARKS					
ADVANCED COL Y 999C0004 I			3/93	3.93F	\$2500	ABC BANK 09P					
12345			2/94A	\$1000		MAKING PAYMENTS					
TRADES											
SUBNAME	SUBCODE	OPENED	HIGHCRED	TERMS	MAXDELQ	PAYPAT	1-12 MOP				
ACCOUNT #		VERIFIED	CREDLIM	PASTDUE	AMT-MOP	PAYPAT13-24					
ECOA COLLATRIL/LOANTYPE CLSD/PD			BALANCE	REMARKS	MO 30/60/90						
AMERICAN BK	B 6661001	10/92	\$16.0K	60M282	11/93	545543211111 105					
9876543210		2/94A	\$1974	\$1974 05	11111111						
I	NISSAN MAXIMA		\$12.4K	*CONTACT SUBSCRIBER		19V	1/ 1/ 5				
FILENES	D 3847002	6/89	\$500	MINQ20		111111111111 R01					
2212345678		1/94A	\$1000			111111111111					
C	/CREDIT CARD		\$100			48V	0/ 0/ 0				
INQUIRIES											
DATE	SUBCODE	SUBNAME	DATE	SUBCODE	SUBNAME						
2/15/94	DCH248	ABC DEPT STORE :	1/7/94	NPH9999	TEST BANK						
END OF CREDIT REPORT - SERVICED BY :											
TRANS UNION CORPORATION						810-524-2222					
PO BOX 390, SPRINGFIELD, PA. 19064.											

## NHỮNG ĐIỀU CƠ BẢN VỀ PHÚC TRÌNH TÍN DỤNG

Sau khi quý vị nộp đơn xin và thành lập, tín dụng của riêng mình, quá trình tín dụng của quý vị sẽ được báo cho ba văn phòng tín dụng lớn nhất trong nước—Equifax, Experian và TransUnion.

Phúc trình tín dụng của quý vị có thể được xem xét vì nhiều lý do. Những hãng cho vay, công ty thẻ tín dụng và cửa hàng bách hóa có thể xem xét hồ sơ của quý vị để quyết định có nên tăng thêm tín dụng cho quý vị hay không. Ngoài ra, sở làm, chủ nhà, đại lý bảo hiểm và công ty điện thoại di động của quý vị, và những nơi khác, cũng có thể xem hồ sơ tín dụng của quý vị để quyết định xem quý vị có tín dụng tốt hay không.

Điều quan trọng là phải chắc chắn những mục trong hồ sơ của quý vị là chính xác. Sau đây là mẫu phúc trình tín dụng cho thấy các chi tiết tiêu biểu được liệt kê:

<FOR>		<SUB NAME>		<MKT SUB>		<INFILE>		<DATE>		<TIME>	
(I) D248		ABC DEPT. STORE		06 CH		4/74		02/15/94		09:36 CT	
<SUBJECT>		<SSN>		<BIRTH DATE>		<TELEPHONE>					
LEEJOHN		001-01-0418		2/53		555-4212					
<CURRENT ADDRESS>		<DATE RPTD>									
9932 WOODBINE, #9B CHICAGO IL. 60693		11/93									
<FORMER ADDRESS>		<POSITION>		<INCOME>		<RPTD>		<HIRE>			
10 N. CAMINO, OAKLAND CA. 94583		2/92		CONCIERGE		1/94		1/94		1/91	
<CURRENT EMPLOYER AND ADDRESS>		<VERF>		<RPTD>		<HIRE>					
MARRIOTT HOTELS		32500Y		1/94		1/94					
8638 GRANT, ANYTOWN IL.											
SPECIAL MESSAGES											
***TRANS-ALERT: INPUT ADDRESS DOES NOT MATCH FILE ADDRESS***											
***HAWK-ALERT: VERIFY INPUT... CURRENT ADDRESS IS COMMERCIAL											
MODEL PROFILE *****ALERT*****											
***NEW DELPHI ALERT: SCORE +775:26.03.06.25***											
CREDIT SUMMARY											
PR=1	COL=1	NEG=1	HSTNEG=1-5	TRD=2	RVL=1	INST=1	MTG=0	OPN=0	INQ=2		
REVOLVING:	\$500	\$1000	\$100	\$	\$20	90%					
INSTALLMENT:	\$16.0K	\$	\$12.4K	\$1974	\$282						
TOTALS:	16.5 K	\$1000	\$12.5K	\$1974	\$302						
PUBLIC RECORDS											
SOUCE	DATE	LIAB	ECO	ASSETS	PAID	DOCKET#					
TYPE			COURT LOC		1/94	PLAINTIFF/ATTORNEY					
Z 4932059	8/93 R	13.0K	C	\$5000		93B38521					
CHAPTER 11	BANKRUPTCY		CHICAGO,IL	R. SMITH/D. WINSLOW							
COLLECTIONS											
SUBNAME	SUBCODE	ECO	OPENED	CLOSED	SPLACED	CREDITOR MOP					
ACCOUNT #			VERIFIED		BALANCE	REMARKS					
ADVANCED COL Y 999C0004 1			3/93	3.93F	\$2500	ABC BANK					
12345			2/94A	\$1000		09P					
						MAKING PAYMENTS					
TRADES											
SUBNAME	SUBCODE	OPENED	HIGHCRED	TERMS	MAXDELQ	PAYPAT	1-12 MOP				
ACCOUNT #		VERIFIED	CREDLIM	PASTDUE	AMT-MOP	PAYPAT13-24					
ECOA COLLATRIL/LOANTYPE CLSD/PD			BALANCE	REMARKS	MO 30/60/90						
AMERICAN BK	B 6661001	10/92	\$16.0K	60M282	11/93	545543211111	105				
9876543210		2/94A	\$1974	\$1974 05	1111111						
I	NISSAN MAXIMA		\$12.4K	*CONTACT SUBSCRIBER		19V	1/ 1/ 5				
FILENES	D 3847002	6/89	\$500	MINQ20		111111111111	R01				
2212345678		1/94A	\$1000			111111111111					
C	/CREDIT CARD		\$100			48V	0/ 0/ 0				
INQUIRIES											
DATE	SUBCODE	SUBNAME	DATE	SUBCODE	SUBNAME						
2/15/94	DCH248	ABC DEPT STORE:	1/7/94	NPH9999	TEST BANK						
END OF CREDIT REPORT — SERVICED BY:											
TRANS UNION CORPORATION						810-524-2222					
PO BOX 390, SPRINGFIELD, PA. 19064.											



Những hãng cho vay, công ty thẻ tín dụng và cửa hàng bách hóa có thể xem xét hồ sơ của quý vị để quyết định có nên tăng thêm tín dụng cho quý vị hay không.



**Good credit helps you realize your dreams.**

**In general, a credit report lists the following:**

**1. Your name, address, Social Security number (SSN) and date of birth.** It also may list your current and previous employers if you provided that information on a credit application.

**2. Your credit information,** including current and past loans and credit accounts, such as credit cards, student loans, car loans and previous mortgages on which your name and SSN appear. The information will include the date each loan or line of credit was opened, the current loan balance and your recent payment history, including any late or skipped payments, collections or repossessions.

**3. Information from public records,** including past bankruptcies, foreclosures, tax liens, judgments from lawsuits and past due child support.

**4. A list of recent inquiries into your credit** made by any lenders from which you have applied for credit.

It is strongly recommended that you review your credit report periodically. Once a year is ideal. The Fair Credit Reporting Act entitles you to one free credit file disclosure in a 12-month period. To request this free annual disclosure you may contact [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com) or call (877) 322-8228.

Or you can order your report from any one of the credit bureaus listed here:

**Equifax**  
(800) 685-1111 or  
[www.equifax.com](http://www.equifax.com)

**Experian**  
(888) 397-3742 or  
[www.experian.com](http://www.experian.com)

**TransUnion**  
(800) 916-8800 or  
[www.transunion.com](http://www.transunion.com)

**WHY THREE?**

Three credit bureaus. Three credit reports. Three different credit scores. Why? It is true that the information on your credit report may differ slightly from one credit bureau to another. This is because not all creditors report their information to the same credit bureaus. For this reason, it is a good idea to order a report from each of the three bureaus or to obtain a combined report that lists data from all three sources. (This type of report may be called a three-in-one report or a “merged” credit report.) Learn more at [www.myfico.com](http://www.myfico.com).

## Nói chung, phức trình tín dụng liệt kê những mục sau:

**1. Tên, địa chỉ, số An Sinh Xã Hội (SSN) và ngày sinh.** Phức trình này cũng có thể liệt kê các sở làm hiện nay và trước đó của quý vị nếu quý vị không cung cấp chi tiết đó trong đơn xin tín dụng.

**2. Chi tiết tín dụng của quý vị,** gồm những khoản vay và trường mục tín dụng hiện nay và trước đây, chẳng hạn như thẻ tín dụng, tiền vay đi học, vay mua xe và nhà trước đó dưới tên và SSN của quý vị. Chi tiết này sẽ có ghi ngày vay và mở tín dụng, số tiền còn nợ hiện nay và quá trình trả tiền mới đây của quý vị, gồm bất cứ kỳ trả trễ hoặc không trả nào, những trường hợp truy thu nợ hoặc lấy lại hàng hóa.

**3. Chi tiết từ hồ sơ công cộng,** gồm những lần phá sản, tịch thu, bị áp đặt chủ quyền liên đới vì thiếu thuế trước đây, các phán quyết vì bị kiện và tiền cấp dưỡng cho con còn thiếu.

**4. Liệt kê những lần hỏi về tín dụng gần đây của quý vị** từ bất cứ hãng cho vay nào mà quý vị đã nộp đơn xin tín dụng.

Thỉnh thoảng quý vị nên xem xét phức trình tín dụng của mình. Lý tưởng là mỗi năm một lần. Đạo Luật Phức Trình Tín Dụng Công Bằng cho phép quý vị yêu cầu tiết lộ hồ sơ tín dụng miễn phí một lần trong 12 tháng. Muốn yêu cầu tiết lộ miễn phí hàng năm, quý vị có thể liên lạc với [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com) hoặc gọi số (877) 322-8228.

Hoặc quý vị có thể yêu cầu bất cứ phòng tín dụng nào sau đây cung cấp phức trình của mình:

**Equifax**  
(800) 685-1111 hoặc  
[www.equifax.com](http://www.equifax.com)

**Experian**  
(888) 397-3742 hoặc  
[www.experian.com](http://www.experian.com)

**TransUnion**  
(800) 916-8800 hoặc  
[www.transunion.com](http://www.transunion.com)



**Tín dụng tốt giúp quý vị thực hiện được các ước mơ của mình.**

### TẠI SAO BA?

Ba phòng tín dụng. Ba phức trình tín dụng. Ba điểm số tín dụng khác nhau. Tại sao? Chi tiết về phức trình tín dụng của quý vị có thể khác nhau tùy theo mỗi phòng tín dụng. Sở dĩ như vậy là vì không phải tất cả các chủ nợ đều thông báo cho cùng các phòng tín dụng đó. Vì thế, nên yêu cầu mỗi phòng trong ba phòng tín dụng này cung cấp một bản phức trình hoặc một phức trình kết hợp dữ kiện từ cả ba nguồn này. (Loại phức trình này có thể được gọi là phức trình tín dụng ba nguồn nhập một hay “nhập chung”.) Hãy tìm hiểu thêm tại [www.myfico.com](http://www.myfico.com).



**If you find an error in your credit report, you have the right to correct it.**

### **What If Something Is Wrong?**

If you find an error in your credit report, you have the right to correct it. It is crucial that you address the problem as soon as possible, since errors can affect your ability to obtain a loan or affect how much you will have to pay to get a loan in the future.

There are procedures for alerting the credit bureaus about mistakes on your report. On your report, you will find detailed information on the steps you should take to correct any errors. Write the credit bureau to report the problem, and keep a record of what you send.

You can also call the credit reporting agency and they will instruct you regarding any additional steps you must take to resolve your issue. You may be required to send copies of statements or payments to the agency to explain your concern. Additionally, you may be asked to send an explanation of the matter in writing.

By law, a credit bureau must respond to your complaint within 30 days. If the bureau agrees with you, and the item is determined to be inaccurate, your creditor must notify the other credit bureaus about the issue so they can correct your credit history.

If the credit bureau is unable to resolve your complaint, you should contact the specific creditor in question. Keep accurate records of your contact and

conversations, and ask that they correct their error and report their correction to the credit bureaus. If they refuse, you have the right to place a brief explanation in your credit file. Limited to 100 words, your statement can explain an unusual situation, such as one in which you refused to pay a bill because an item was defective or not delivered. In this case, the negative item will still appear on your report, but your explanation will accompany it.

### **Knowing the Score**

In addition to your credit history and your credit report, there is another way credit reporting bureaus indicate your creditworthiness. Credit bureaus use a **credit score** which uses statistical data to evaluate information contained on your credit report. Your credit score is based on information from your credit report, and it helps determine the interest rate, terms and fees associated with your loan. It is important to know that factors such as income, age, race, religion, national origin, gender and marital status are not incorporated into a credit score. A good credit score is not related to a high income. People with modest incomes can establish good credit, and people with higher incomes still may need to establish good credit.

Based on computerized models that assign values to the factors listed on your credit report, the process of credit scoring can be complex, but the basic

## Nếu Có Điều Gì Không Ổn Thì Sao?

Nếu thấy có sai lầm trong phúc trình tín dụng của mình, quý vị có quyền điều chỉnh. Điều tối quan trọng là quý vị giải quyết vấn đề càng sớm càng tốt, vì các sai lầm có thể ảnh hưởng đến khả năng vay tiền hoặc phí tổn vay của quý vị trong tương lai.

Có các thủ tục thông báo cho các phòng tín dụng về các sai lầm trong phúc trình của quý vị. Trong phúc trình, quý vị sẽ thấy có chi tiết về những bước áp dụng để điều chỉnh bất cứ sai lầm nào. Hãy gọi cho phòng tín dụng để thông báo vấn đề, và lưu lại các dữ kiện lần gọi đó, ghi lại ngày giờ gọi và tên người nói chuyện với quý vị.

Cơ quan phúc trình tín dụng sẽ hướng dẫn quý vị về bất cứ bước nào khác nữa phải áp dụng để giải quyết vấn đề. Quý vị có thể phải gửi bản sao kết toán hoặc những lần trả tiền cho cơ quan đó để giải thích quan ngại của mình. Ngoài ra, quý vị cũng có thể được yêu cầu viết thư giải thích vấn đề.

Theo luật, phòng tín dụng phải trả lời khiếu nại của quý vị trong vòng 30 ngày. Nếu phòng tín dụng đồng ý với quý vị, và mục đó được quyết định là không chính xác, chủ nợ của quý vị phải thông báo cho những phòng tín dụng khác về vấn đề đó để họ có thể sửa chữa quá trình tín dụng của quý vị.

Nếu phòng tín dụng không thể giải quyết khiếu nại của quý vị, quý vị nên liên lạc với chủ nợ liên hệ. Lưu lại các dữ kiện chính xác về người quý vị liên lạc và nội dung nói chuyện, và yêu cầu họ sửa chữa sai lầm của họ và thông báo sai lầm đó cho các phòng tín dụng. Nếu

họ từ chối, quý vị có quyền kèm thêm văn bản giải thích ngắn gọn trong hồ sơ tín dụng của mình. Tối đa là 100 chữ, văn bản của quý vị có thể giải thích một trường hợp bất thường, chẳng hạn như trường hợp quý vị không trả hóa đơn vì món hàng bị hư hoặc không nhận được. Trong trường hợp này, mục tai hại đó vẫn được ghi trong phúc trình, nhưng có kèm theo văn bản giải thích của quý vị.

## Biết Điểm Số

Ngoài quá trình tín dụng và phúc trình tín dụng của quý vị, còn có một phương tiện khác được các phòng phúc trình tín dụng dùng để đánh giá tín dụng của quý vị. Các phòng tín dụng dùng hệ thống **điểm số tín dụng**, dựa vào dữ kiện thống kê để đánh giá người vay. Điểm số tín dụng được dựa vào chi tiết từ phúc trình tín dụng của quý vị, và sẽ giúp quyết định lãi suất, điều khoản và lệ phí cho quý vị vay tiền. Điều quan trọng cần biết là hệ thống điểm số được thành lập để giữ khách quan, và không kể đến các yếu tố như lợi tức, tuổi tác, chủng tộc, tôn giáo, nguồn gốc quốc gia, phái tính và tình trạng kết hôn. Điểm số tín dụng tốt không liên quan đến lợi tức cao. Người có lợi tức vừa phải có thể thành lập tín dụng tốt dễ dàng, và người có lợi tức cao hơn vẫn có thể cần thành lập tín dụng tốt.

Dựa trên các mô hình điện toán áp dụng trị số cho các yếu tố liệt kê trong phúc trình tín dụng của quý vị, tiến trình điểm số có thể phức tạp, nhưng sự kiện cơ bản là như thế này: điểm số quý vị càng cao bao nhiêu càng tốt bấy nhiêu. Nếu quý vị có điểm số tín dụng tốt, quý vị sẽ được hưởng lãi suất thấp và các điều khoản dễ dãi, và tiến trình chấp



**Nếu thấy có sai lầm trong phúc trình tín dụng của mình, quý vị có quyền điều chỉnh.**



**If you have a good credit score, you will receive preferred interest rates and terms, and your approval process will be faster and easier.**

fact is this: the higher your score, the better. The better your credit report — the higher your credit score. If you have a good credit score, you will receive preferred interest rates and terms, and your approval process will be faster and easier. You often will have your choice of lenders and loan offers, whereas a potential borrower with less than perfect credit may have fewer options.

The most common credit score used today is called a FICO (Fair, Isaac & Co.) score. FICO scores are ranked on a scale from 300 to 900 points. Higher scores are associated with a better credit record and therefore are a lower risk to the lender.

When you apply for a loan, you should ask your lender to explain how your credit score was factored into the lending decision and what effect a better score would have on your loan terms or interest rate. Note that credit scoring is just one tool a lender may consider when deciding whether to extend credit or what interest rate and fees to charge. If you have little or no credit history, you may not have enough information on file for a credit score to be calculated. Keep in mind that with time, diligence and responsible use of credit, you will have a good credit history and a credit score to be proud of.

## **DENIED? WHAT NEXT?**

If you are denied credit, do not give up. First, ask for an explanation of why you were turned down. You are entitled to this by law if you ask within 60 days of being denied credit. If you were turned down because of an error in your credit report, report the error to the credit bureau right away. If the denial was because of an unpaid obligation in your credit history, call your creditor to settle the past debt, or work out a payment plan. If the denial was because of your limited credit history, ask your lender if you can establish a “non-traditional” credit history.

### **“Non-Traditional” Credit History**

A borrower will be most successful in showing a lender that they have paid their debts on time as agreed if they can show several months or a year of consecutive payments. These payments can be documented with cancelled checks, copies of transmittals or possibly a letter from the creditor.

Lenders may be willing to take a look at a variety of types of payments. For example, lenders may look at utility payments, cell phone payments, regular deposits into a savings account, regular transmittal of money out of the country to family members, payment of rent even to a family member.

thuận sẽ nhanh hơn và dễ dàng hơn. Quý vị thường sẽ có thể chọn lựa hãng cho vay và các đề nghị cho vay, trong khi người muốn vay mà tín dụng kém hoàn hảo hơn có thể có ít chọn lựa hơn.

Điểm số tín dụng thông thường nhất đang được dùng là điểm số FICO (Fair, Isaac & Co.). Điểm số FICO được xếp hạng từ 300 đến 900 điểm. Điểm số cao hơn có nghĩa là có hồ sơ tín dụng tốt hơn và do đó ít rủi ro hơn đối với hãng cho vay.

Khi nộp đơn xin vay, quý vị nên nhờ hãng cho vay giải thích xem điểm số tín dụng của quý vị được tính như thế nào vào quyết định cho vay và điểm số tốt hơn có ảnh hưởng gì đối với các điều khoản hoặc lãi suất cho quý vị vay. Hãy lưu ý là điểm số tín dụng chỉ là một phương tiện mà hãng cho vay có thể cứu xét khi quyết định có cấp tín dụng hay không và tính lãi suất và lệ phí ở mức nào. Nếu quý vị có ít hoặc không có quá trình tín dụng, quý vị có thể không có đủ chi tiết trong hồ sơ để tính điểm số tín dụng. Hãy nhớ rằng khi sử dụng tín dụng nên có trách nhiệm kỹ lưỡng sau một thời gian, quý vị sẽ có quá trình tín dụng tốt và điểm số tín dụng đáng hãnh diện.

### **Quá Trình Tín Dụng “Không Theo Thông Lệ”**

Một người đi vay sẽ có nhiều khả năng chứng minh được với hãng cho vay là họ đã trả nợ đúng hạn theo thỏa thuận nếu họ có thể chứng minh có trả nợ liên tục trong nhiều tháng hoặc suốt một năm. Có thể chứng minh những lần trả tiền này bằng chi phiếu đã thanh toán, phó bản giấy chuyển tiền hoặc có thể bằng thư của chủ nợ.

### **BỊ TỪ CHỐI? LÀM GÌ KẾ TIẾP?**

Nếu quý vị bị từ chối đơn xin tín dụng, đừng chịu thua. Trước hết, hãy yêu cầu giải thích tại sao quý vị bị từ chối. Quý vị có quyền pháp định được giải thích nếu hỏi trong vòng 60 ngày sau khi bị từ chối tín dụng. Nếu quý vị bị từ chối vì một sai lầm trong phúc trình tín dụng, hãy thông báo ngay sai lầm đó cho phòng tín dụng. Nếu quyết định từ chối là vì một trường hợp không trả tiền trong quá trình tín dụng của quý vị, hãy gọi cho chủ nợ đó để thanh toán nợ cũ, hoặc sắp xếp một kế hoạch trả tiền. Nếu quyết định từ chối là vì quý vị có ít quá trình tín dụng, hãy hỏi hãng cho vay xem quý vị có thể thành lập một “hồ sơ tín dụng không thông lệ” hay không.

Các hãng cho vay có thể sẵn sàng xem xét nhiều hình thức thanh toán khác nhau. Thí dụ, các hãng cho vay có thể xem xét các khoản chi trả tiện ích, điện thoại lưu động, khoản ký thác thường xuyên vào một trương mục tiết kiệm, việc chuyển tiền thường xuyên ra ngoại quốc cho thân nhân, trả tiền thuê nhà ngay cả khi trả cho thân nhân.



**Nếu quý vị có điểm số tín dụng tốt, quý vị sẽ được hưởng lãi suất thấp và các điều khoản dễ dãi, và tiến trình chấp thuận sẽ nhanh hơn và dễ dàng hơn.**



**With identity theft a very real possibility for all consumers, it is important that you and your family work diligently to protect your personal data.**

### **Identity Theft**

Today, it is vital that you protect your personal information. With identity theft a very real possibility for all consumers, it is important that you and your family work diligently to protect your personal data. Examples of identity theft include:

- Using another person's name or SSN to open or use a credit card account.
- Opening a cellular phone or utility account using another person's name or identifying information.
- Obtaining a loan in another person's name.
- Opening a bank account in another person's name.

Thankfully, if you are diligent and review your bank and credit card statements regularly, you are likely to spot any suspected fraud early and get it resolved quickly. But the responsibility lies mainly on you, the victim, to report the fraudulent activity.

### **Here are some steps you can take to avoid identity theft:**

- Review all statements (bank, credit card, insurance, mortgage, loans, telephone, etc.) every month. These days, a simple glance at your balance due is not enough. Pay careful attention to any unusual activity or unfamiliar transactions.
- Know when your statements are due. If your bill does not arrive when you expect it, call your credit card company. Be aware of the possibility that a thief has stolen your mail, called your creditor and changed your mailing address to conceal fraudulent activity.
- Never give out personal information, especially your SSN, by phone, via mail or online unless you are initiating the contact. There are many scams that pretend they are doing legitimate business and need your personal information.
- Destroy (by shredding or tearing up) any paperwork that lists your personal information, including receipts, forms, statements and loan or credit card offers.
- Mail your outgoing letters and bill payments at the post office, where they are less likely to be stolen than if you leave them in your home mailbox for pickup.
- Keep your Social Security card at home, separate from your wallet, in a safe place.
- Only carry in your wallet your main form of identification (such as your driver's license) and a limited number of bank or credit cards. The more items you carry, the more items can be lost or stolen from you.

## Danh Tính Bị Đánh Cắp

Ngày nay, quý vị cần phải bảo vệ chi tiết cá nhân của mình. Nạn bị đánh cắp danh tính rất có thể xảy ra cho tất cả người tiêu thụ, điều quan trọng là quý vị và gia đình quý vị phải bảo vệ dữ kiện cá nhân của mình thật kỹ lưỡng. Các thí dụ về bị đánh cắp danh tính gồm:

- Dùng tên hoặc số SSN của người khác để mở hoặc dùng trương mục thẻ tín dụng.
- Mở một trương mục điện thoại di động hoặc tiện ích bằng tên hoặc chi tiết cá nhân của một người khác.
- Vay tiền bằng tên của một người khác.
- Mở một trương mục ngân hàng bằng tên của một người khác.

May thay, nếu kỹ lưỡng để ý xem xét những bảng kết toán của ngân hàng và thẻ tín dụng đều đặn, quý vị có thể biết sớm bất cứ trường hợp nào có thể gian lận để giải quyết vấn đề nhanh chóng. Nhưng chính quý vị, nạn nhân, có trách nhiệm trình báo hoạt động gian lận.

### Sau đây là một số bước quý vị có thể áp dụng để tránh nạn trộm danh tính:

- Duyệt xét tất cả các bảng kết toán (ngân hàng, thẻ tín dụng, bảo hiểm, nợ vay mua nhà, những khoản nợ, điện thoại, v.v...) hàng tháng. Ngày nay, chỉ cần liếc qua số tiền nợ của quý vị thì không đủ. Để ý kỹ bất cứ hoạt động nào bất thường hoặc các trường hợp giao dịch lạ lùng.

- Biết khi nào đến kỳ hạn bảng kết toán. Nếu không nhận được hóa đơn của quý vị vào hạn mà lẽ ra phải nhận được, hãy gọi cho công ty thẻ tín dụng của quý vị. Nên biết là kẻ trộm có thể đã trộm thư của quý vị, gọi cho chủ nợ và đổi địa chỉ gửi thư của quý vị để che giấu hoạt động gian lận.
- Không bao giờ tiết lộ chi tiết cá nhân, nhất là số SSN của quý vị, bằng điện thoại, qua thư từ hoặc trên mạng nếu không phải chính quý vị là người liên lạc. Có nhiều thủ đoạn gian lận đội lốt thương nghiệp chân chính và cần chi tiết cá nhân của quý vị.
- Tiêu hủy (bằng cách xé vụn hoặc xé) bất cứ giấy tờ nào có ghi chi tiết cá nhân của quý vị, gồm cả biên nhận, mẫu đơn, bảng kết toán và các đề nghị cho vay hoặc thẻ tín dụng.
- Gửi thư và tiền trả hóa đơn tại bưu điện, vì đó là nơi khó bị đánh cắp hơn so với trường hợp quý vị để trong hộp thư ở nhà để có người đến lấy.
- Cất thẻ An Sinh Xã Hội của quý vị ở nhà ở một nơi an toàn, chứ đừng để trong bóp.
- Chỉ cất trong bóp thẻ căn cước chính (chẳng hạn như bằng lái xe) và một ít thẻ ngân hàng hoặc tín dụng. Quý vị càng đem theo nhiều thứ bao nhiêu thì càng dễ bị mất hoặc đánh cắp nhiều thứ bấy nhiêu.



**Nạn bị đánh cắp danh tính rất có thể xảy ra cho tất cả người tiêu thụ, điều quan trọng là quý vị và gia đình quý vị phải bảo vệ dữ kiện cá nhân của mình thật kỹ lưỡng.**

## Being Credit Wise



**It is only with careful management and persistence that you will establish and maintain your good credit history and a good credit score.**

**N**ow that you have credit of your own, you must manage it wisely. It is only with careful management and persistence that you will establish and maintain your good credit history and a good credit score. As you move toward your goal of homeownership, here are some important tips to follow when using credit to make purchases.

### **Don't buy what you cannot**

**afford.** Each time you want to make a purchase with a credit card—no matter how large or small the item—consider that you are getting a loan to pay for it. Do you really want to pay 20% more for the privilege of financing your trip to Asia or hosting a large gathering to celebrate your child's first birthday? That is exactly what you are doing if you cannot or do not pay your balance in full each month.

### **Pay your balance in full—before your grace period ends.**

Just because you have credit does not mean you have to keep a revolving balance. If you have the means, pay your entire balance due. If you cannot pay your entire balance, try to pay as much as possible.

### **Pay more than the minimum payment.**

If you only pay the minimum payment on your credit card every month, it will take you years to pay your balance, and that is if you do not make any additional purchases with the credit card. Always pay more than your minimum payment.

**Evaluate your needs versus your wants.** Practice delaying nonessential purchases for items you want until you have enough cash to buy them. Use

credit only for items you really need. In Asian cultures, certain customs are important and are considered a need. Consider whether having your baby's first birthday celebration for hundreds of people or hosting an elaborate wedding for hundreds of people (including the pre-wedding customs and rituals associated with an Asian wedding) is a need or a want.

### **Be savvy about credit industry**

**tactics.** Credit card companies use many techniques to get you to borrow more money than you need. Enticing promotions to open new accounts ("Apply today and get a free tote bag!") "Open a new account and get 10% off your first day's purchases!") and attractive in-store promotions offering "no interest and no payments for six months," may sway you to open new accounts you do not really need. Although your obligation for payment of this debt starts six months after your purchase, if you do not pay off the balance you may face hefty finance charges when your promotional period ends.

**Be wary of special offers.** Once you establish credit, you will be offered more credit. Be wary of offers for balance transfers or for new accounts that may contain hidden fees. Be sure to read all the terms before you sign any new credit agreement.

### **Be aware of fees, fees, fees.**

From fees for using convenience checks (often included with your monthly credit card statement) to cash advance fees, to charges for optional services like credit insurance or credit

## Khôn Ngoan Về Tín Dụng

**G**ìr quý vị đã có tín dụng của riêng mình, quý vị phải quản trị khôn khéo. Chỉ có cách kiên tâm quản trị thận trọng thì quý vị mới thành lập và duy trì quá trình tín dụng và điểm số tín dụng tốt. Khi quý vị tiến dần đến mục đích làm chủ một căn nhà, sau đây là một số hướng dẫn quan trọng để áp dụng khi dùng tín dụng để mua hàng.

**Đừng mua nếu quý vị không có khả năng.** Mỗi lần quý vị muốn mua một món hàng bằng thẻ tín dụng—bất luận món đó lớn hay nhỏ như thế nào—hãy nghĩ là quý vị đang vay tiền để trả cho món đó. Quý vị có muốn trả hơn 20% để có tiền đi Á Châu hay tổ chức một buổi họp mặt lớn lao để mừng ngày sinh nhật một tuổi của con quý vị hay không? Nhưng đó lại chính là điều đang làm nếu quý vị không thể trả hoặc không trả trọn tiền nợ mỗi tháng.

**Trả trọn tiền nợ—trước khi hết thời hạn ân huệ.** Chỉ vì quý vị có tín dụng không có nghĩa là quý vị phải có nợ luân lưu trong đó. Nếu có phương tiện, hãy trả toàn bộ số tiền còn nợ. Nếu không trả toàn bộ số tiền còn nợ, cố trả càng nhiều càng tốt.

**Trả nhiều hơn số tối thiểu.** Nếu mỗi tháng chỉ trả số tối thiểu trên thẻ tín dụng, quý vị sẽ mất nhiều năm mới trả dứt tiền nợ, và chỉ trả hết được nếu quý vị không mua thêm gì nữa bằng thẻ tín dụng. Luôn luôn trả nhiều hơn số tối thiểu.

**Đánh giá những gì cần đối với những gì muốn.** Tập hoãn mua những món quý vị muốn mua mà không cần thiết cho đến khi có đủ tiền mặt để mua. Chỉ dùng tín dụng mua những món quý vị thực sự cần. Với nền văn

hóa Á Châu, một số phong tục cho các đình đám rất quan trọng và được xem là cần thiết. Hãy nghĩ xem tổ chức ngày sinh nhật một tuổi của con quý vị có hàng trăm khách hoặc tổ chức một đám cưới có hàng trăm khách (gồm cả các phong tục và nghi lễ trước khi cưới của một đám cưới Á Châu) là việc cần thiết hay chỉ muốn có mà thôi.

**Hãy khôn ngoan với các thủ đoạn của kỹ nghệ tín dụng.** Các công ty thẻ tín dụng dùng nhiều cách để quý vị vay nhiều hơn mức cần. Những vụ quảng cáo hấp dẫn để mời mở các trương mục mới (“Nộp đơn ngay hôm nay thì sẽ được tặng một túi xách!” “Mở một trương mục mới sẽ được bớt 10% những món mua trong ngày đầu tiên!”) và những vụ quảng cáo hấp dẫn trong cửa hàng “không có tiền lời và không phải trả tiền trong sáu tháng,” có thể làm quý vị xiêu lòng mà mở các trương mục mới quý vị thực sự không cần. Tuy 6 tháng sau khi mua hàng mới bắt đầu phải trả tiền, nhưng nếu quý vị không trả trọn số tiền nợ khi hết thời hạn quảng cáo thì quý vị có thể bị tính một khoản tiền lớn cho số vay đó.

**Hãy thận trọng về các đề nghị mời mọc đặc biệt.** Sau khi thành lập tín dụng, quý vị sẽ được mời thêm tín dụng. Hãy thận trọng về các đề nghị chuyển nợ hoặc mở các trương mục mới mà có thể có những khoản lệ phí ngấm. Nhớ đọc tất cả các điều khoản trước khi quý vị ký bất cứ thỏa thuận tín dụng nào mới.

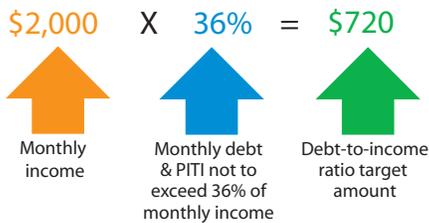
**Coi chừng lệ phí, lệ phí, lệ phí.** Từ lệ phí dùng chi phiếu tiện lợi (thường kèm theo bản kết toán thẻ tín dụng hàng tháng) cho đến lệ phí rút tiền mặt, đến lệ phí các dịch vụ nhiệm ý như bảo



**Chỉ có cách kiên tâm quản trị thận trọng thì quý vị mới thành lập và duy trì quá trình tín dụng và điểm số tín dụng tốt.**

## When you buy an item with credit, over time you pay far more than the purchase price.

### Debt-to-Income Ratio



monitoring, you may find yourself incurring fees on top of fees. Always weigh the costs and benefits associated with these types of special services and consider whether you really need them.

**Remember your debt-to-income ratio.** In general, lenders like to see that your monthly housing expenses do not exceed 28% of your gross monthly income, and that your total monthly debts and housing expenses do not exceed 36% of your monthly income. As you work to establish your good credit, keep this ratio in mind, and keep your spending to a minimum.

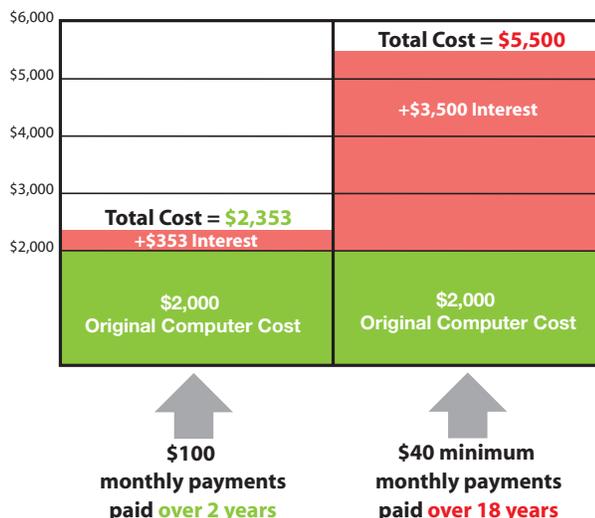
### The True Cost of Minimum Payments

When you buy an item with credit, over time you pay far more than the purchase price. Consider the following example.

Mr. Nguyen wants to buy a \$2,000 personal computer. His children will use the computer for their schoolwork, and Mr. Nguyen and his wife will use the computer to keep in touch with family around the world.

Mr. Nguyen decides to use his credit card to pay for the new computer. He knows the importance of paying his bill on time, and he faithfully makes his \$40 minimum payment each month. But at 18% interest, it will take Mr. Nguyen about 18 years and 5 months to pay for that computer—and that is only if he never adds another purchase to his credit card balance. Ultimately, Mr. Nguyen will have paid more than \$3,500 in interest alone. That means Mr. Nguyen will spend more than 18 years and more than \$5,500 for what was a \$2,000 computer, which most certainly will be obsolete within a few years of its purchase. By the time the computer is paid in full, Mr. Nguyen's children might have their own children.

### True Cost of Minimum Payments



While this purchase was made with the best intentions, it was not a smart financial choice. Mr. Nguyen would have served his family better by saving \$2,000 and paying cash for the computer. Or, if he had to use credit, he should have made a plan to pay far more than the minimum payment each month.

By paying \$100 per month and not adding any more purchases to his balance, Mr. Nguyen would have paid for the computer in only two years, incurring just \$353 in interest.

NOTE: These rates and figures came from the online debt reduction planner/calculators at CNNMoney.com

## Khi mua món gì bằng tín dụng, lâu dần quý vị sẽ phải trả nhiều hơn giá mua.

### Tỷ Lệ Nợ Đối Với Lợi Tức

$$\$2,000 \times 36\% = \$720$$



Thu nhập hàng tháng



Tiền trả nợ hàng tháng & PITI không quá 36% của thu nhập hàng tháng



Khoản tiền chuẩn theo tỷ lệ nợ trên thu nhập

hiểm tín dụng hoặc theo dõi tín dụng, quý vị có thể bị trả hết lệ phí này đến lệ phí khác tính trên lệ phí cũ. Luôn luôn cân nhắc các phí tổn và lợi ích của những loại dịch vụ đặc biệt này và xét xem quý vị có thực sự cần hay không.

**Hãy nhớ tỷ lệ giữa nợ và lợi tức của quý vị.** Nói chung, những hãng cho vay muốn thấy các chi phí hàng tháng trong nhà không vượt quá 28% lợi tức gộp hàng tháng, và tổng số nợ và chi phí cho nhà không vượt quá 36% lợi tức hàng tháng của quý vị. Khi quý vị nỗ lực thành lập tín dụng tốt cho mình, hãy nhớ đến tỷ lệ này, và chỉ chi tiêu tối thiểu.

### Phí Tổn Thực Sự của Những Khoản Trả Tiền Tối Thiểu

Khi mua món gì bằng tín dụng, lâu dần quý vị sẽ phải trả nhiều hơn giá mua. Hãy xét đến thí dụ sau đây.

Ông Nguyen muốn mua một máy điện toán cá nhân giá \$2,000. Các con của ông sẽ dùng máy để làm bài nhà trường, và Ông Nguyen và vợ sẽ dùng máy điện toán để liên lạc với gia đình trên khắp thế giới.

Ông Nguyen quyết định dùng thẻ tín dụng để trả tiền mua máy điện toán mới. Ông biết rõ tầm quan trọng của việc trả hóa đơn đúng kỳ hạn, và ông vẫn đều đặn trả \$40 tối thiểu mỗi tháng. Nhưng với lãi suất 18%, Ông Nguyen sẽ mất khoảng 18 năm 5 tháng mới trả dứt cho máy điện toán đó—và chỉ trả dứt được nợ nếu ông không mua thêm gì nữa bằng thẻ tín dụng. Cuối cùng, Ông Nguyen sẽ phải trả hơn \$3,500 chỉ riêng tiền lời. Tức là Ông Nguyen sẽ mất hơn 18 năm và tốn hơn \$5,500 để trả cho máy điện toán trị giá \$2,000, mà máy đó hầu như chắc chắn sẽ trở nên lỗi thời sau khi mua được vài năm. Tính đến khi trả dứt nợ máy điện toán, các con của Ông Nguyen có thể cũng đã có con.

Tuy trường hợp mua này là do ý tốt, nhưng không phải là cách khôn ngoan về tài chánh. Ông Nguyen có thể làm lợi cho gia đình hơn bằng cách tiết kiệm \$2,000 và mua máy điện toán bằng tiền mặt. Hoặc, nếu phải dùng tín dụng, lẽ ra ông nên có kế hoạch trả nhiều hơn số tối thiểu mỗi tháng.

Bằng cách trả \$100 mỗi tháng và không mua thêm nữa để tăng nợ bằng thẻ tín dụng đó, Ông Nguyen lẽ ra đã trả dứt nợ máy điện toán chỉ sau hai năm, chỉ trả có \$353 tiền lời.

### Phí Tổn Thực Sự của Những Khoản Trả Tiền Tối Thiểu

\$6,000		<b>Phí Tổn Tổng Cộng = \$5,500</b>
\$5,000		<b>+\$3,500 Tiền Lãi</b>
\$4,000		
\$3,000		
\$2,000	<b>Phí Tổn Tổng Cộng = \$2,353</b> <b>+\$353 Tiền Lãi</b>	
	\$2,000 Phí Tổn Nguyên Thủy của Máy Điện Toán	\$2,000 Phí Tổn Nguyên Thủy của Máy Điện Toán

Các khoản thanh toán \$100 mỗi tháng trả trong vòng 2 năm

Các khoản thanh toán tối thiểu \$40 mỗi tháng trả trong vòng 18 năm

Ghi chú: Các lãi suất và số liệu này rút từ kế hoạch/máy tính giảm nợ trên mạng tại CNNMoney.com



**Shop around for the best rates and services when you are ready to apply for a credit card or a loan.**

### **Getting the Credit You Deserve**

There are many sources of credit in today's marketplace. As a savvy consumer and borrower, you have more choices than ever before. Be sure to shop around for the best rates and services when you are ready to apply for a credit card account or a loan.

Your first stop should be the bank or credit union where you do business. And you should not stop there. Check at more than one lender before you make a decision. If someone tells you that "Your credit is so difficult that I'm the only person who will work with you" they are most likely not telling you the truth. You also may be a member of an affinity group, such as a community organization, that offers a credit card. As you build your good credit and consider various options, you may want to take advantage of credit cards that offer value-added services, such as travel rewards or points you can redeem for merchandise. Just be aware of any fees associated with the extra services you receive. Also, always compare the interest rates that you pay for these value-added credit cards with the rates for credit cards that do not offer "free" benefits. You may pay more in fees and interest for the free rewards than you would pay if you used cash to buy the trip or merchandise yourself.

### **Reading the Small Print**

Before you accept any credit agreement, you should understand everything on the disclosure. Pay careful attention to any fees associated with extra services or convenience. Credit cards, lines of credit and loans may include annual fees, late payment fees, cash advance fees, balance transfer fees, currency exchange fees and charges for periods when you are not using the available credit. Ask questions if you do not understand the terms, and do not accept the loan if you do not understand, or do not agree to, the terms.

### **Home Equity Lines of Credit**

Once you own a home and have built equity (meaning the home is valued at a higher dollar amount than what you owe on the mortgage), it is easy to think of a home equity line of credit as if it were a credit card, but you must remember that its repayment is guaranteed by your home. Defaulting on a home equity line of credit may put your family home at risk of foreclosure. In general, good uses of a home equity loan or line of credit are to finance projects that increase the value of your home, such as replacing an aging roof or repainting its exterior. Using a home equity line of credit for personal purchases or non-critical expenses, such as a family vacation, is not recommended.

## Có Tín Dụng Quý Vị Xứng Đáng Được Hưởng

Có nhiều nguồn tín dụng trên thị trường ngày nay. Là người tiêu thụ và vay tiền khôn ngoan, quý vị có nhiều chọn lựa hơn bao giờ hết. Hãy nhớ khảo giá để có được lãi suất và dịch vụ tốt nhất khi quý vị sẵn sàng nộp đơn xin trương mục thẻ tín dụng hoặc vay tiền.

Nơi đầu tiên quý vị đến nên là ngân hàng hoặc công đoàn tín dụng quý vị đang giao dịch. Và quý vị không nên dừng ở đó. Hỏi nhiều hơn một hãng cho vay trước khi quý vị ra quyết định. Nếu có ai nói với quý vị là “Tín dụng của quý vị thật khó khăn đến nỗi chỉ có mình tôi chịu giao dịch với quý vị” thì gần như chắc chắn là họ không nói thật với quý vị. Quý vị cũng có thể là thành viên của một tổ chức thân thuộc, chẳng hạn như một tổ chức cộng đồng, có cung cấp thẻ tín dụng. Khi gầy dựng tín dụng tốt và xét đến nhiều chọn lựa khác nhau, quý vị có thể chọn những loại thẻ tín dụng có cung cấp các dịch vụ tăng thêm giá trị, chẳng hạn như tưởng thưởng du lịch hoặc điểm mà quý vị có thể đổi lấy hàng hóa. Chỉ cần để ý xem có bất cứ lệ phí nào liên quan đến các dịch vụ thêm hay không. Ngoài ra, luôn luôn so sánh lãi suất quý vị trả cho những thẻ tín dụng có thêm giá trị này với lãi suất của những thẻ tín dụng không cung cấp lợi ích “miễn phí”. Quý vị có thể phải trả nhiều lệ phí và tiền lời hơn để có những món tưởng thưởng miễn phí này so với số tiền phải trả nếu dùng tiền mặt để mua chuyến du lịch hoặc hàng hóa đó.

## Đọc Kỹ Chữ In Nhỏ

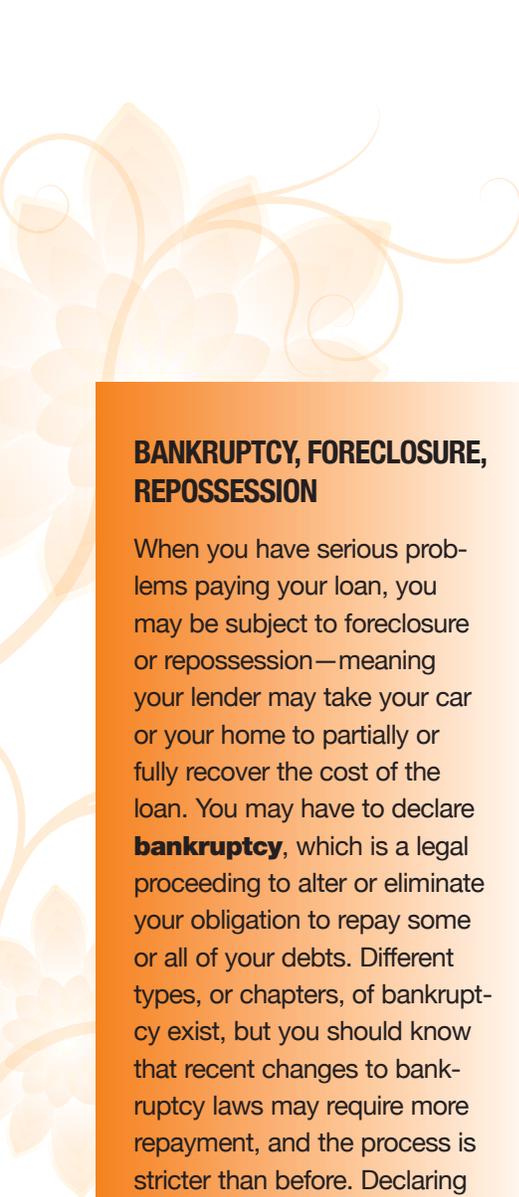
Trước khi chấp nhận bất cứ thỏa thuận tín dụng nào, quý vị nên hiểu mọi chi tiết được tiết lộ. Chú ý kỹ đến bất cứ lệ phí nào liên quan đến các dịch vụ thêm hoặc tiện lợi. Thẻ tín dụng, các trương mục tín dụng và những khoản cho vay có thể có lệ phí hàng năm, lệ phí trả trễ, lệ phí rút tiền mặt, lệ phí chuyển tiền nợ, lệ phí hối đoái và lệ phí cho những khoảng thời gian quý vị không dùng số tín dụng đang có. Hãy nêu thắc mắc nếu quý vị không hiểu các điều khoản, và đừng nhận vay nếu quý vị không hiểu, hoặc không đồng ý với, các điều khoản đó.

## Trương Mục Tín Dụng Thế Chấp Bằng Tài Sản Vốn Riêng Trong Nhà

Sau khi quý vị làm chủ một căn nhà và đã có được tài sản vốn riêng trong đó (tức là căn nhà có giá hơn số tiền vay mua nhà quý vị còn nợ), thì để nghĩ đến trương mục tín dụng thế chấp bằng tài sản vốn riêng trong nhà như thể là thẻ tín dụng, nhưng quý vị phải nhớ rằng vấn đề trả nợ trương mục đó được căn nhà của quý vị bảo đảm. Không trả nợ trương mục tín dụng thế chấp bằng tài sản vốn riêng trong nhà có thể khiến nhà của gia đình quý vị bị tịch thu. Nói chung, những cách sử dụng hợp lý tiền vay hoặc trương mục tín dụng thế chấp bằng tài sản vốn riêng trong nhà là để tài trợ các dự án nhằm gia tăng trị giá căn nhà của quý vị, chẳng hạn như thay mới mái nhà đã cũ hoặc sửa chữa mặt ngoài nhà. Không nên dùng trương mục tín dụng thế chấp bằng tài sản vốn riêng trong nhà để mua những vật dụng cá nhân hoặc cho các chi phí không thiết yếu, chẳng hạn như gia đình đi nghỉ hè.



**Hãy nhớ khảo giá để có được lãi suất và dịch vụ tốt nhất khi quý vị sẵn sàng nộp đơn xin trương mục thẻ tín dụng hoặc vay tiền.**



## **BANKRUPTCY, FORECLOSURE, REPOSSESSION**

When you have serious problems paying your loan, you may be subject to foreclosure or repossession—meaning your lender may take your car or your home to partially or fully recover the cost of the loan. You may have to declare **bankruptcy**, which is a legal proceeding to alter or eliminate your obligation to repay some or all of your debts. Different types, or chapters, of bankruptcy exist, but you should know that recent changes to bankruptcy laws may require more repayment, and the process is stricter than before. Declaring bankruptcy is a serious action, only to be considered when all other options have been exhausted. A record of bankruptcy will remain on your credit report for up to 10 years.

### **If You Get Into Trouble**

To maintain your good credit, you must be vigilant. If you have difficulty making your monthly payments on your loans or credit cards, you must be honest about the problem and recognize your need for help. Here are some warning signs:

- Not paying your bills on time, not even your minimum payments
- Incurring frequent late fees
- Difficulty deciding which bills to pay each month
- Using credit cards for routine purchases that you normally would pay for with cash
- Spending more than 20% of your monthly income on credit card debt and other loans (not including a mortgage)
- Borrowing money to make payments on existing loan obligations
- Being at or near your credit limit
- Paying only the minimum due on your accounts
- Putting off necessities, such as doctor visits, because you don't have the money
- Taking a second job just to afford your basic expenses, such as food and housing

If you recognize these warning signs, you must be honest with yourself about the problem, since it will only get worse with time. Contact your lenders and creditors and explain your situation. You may be able to make repayment arrangements or restructure your debt. Keep detailed records of your communications to protect yourself. Throughout your negotiations, do not make promises to your lenders that you cannot keep. You must be realistic about your financial picture.

It is best to avoid unscrupulous credit repair companies. These companies often make promises they cannot keep, charge you high fees and even may increase your debt. Instead, contact a non-profit, community-based credit counseling organization. A credit counselor can provide confidential budget and debt reduction information, debt repayment programs and financial management education.

## Nếu Quý Vị Gặp Trở Ngại

Để duy trì tín dụng tốt, quý vị phải cẩn thận để ý. Nếu quý vị bị khó khăn trong việc trả tiền hàng tháng cho những khoản tiền vay hoặc thẻ tín dụng, quý vị phải nhận biết đến khó khăn này và nhìn nhận mình cần được giúp. Sau đây là một số dấu hiệu cần cảnh giác:

- Không trả tiền hóa đơn đúng kỳ hạn, ngay cả số tối thiểu phải trả
- Thường xuyên phải trả lệ phí trả trễ
- Gặp khó khăn quyết định phải trả hóa đơn nào mỗi tháng
- Dùng thẻ tín dụng để mua vật dụng thông lệ mà thường là trả bằng tiền mặt
- Chi tiêu hơn 20% lợi tức hàng tháng để trả nợ thẻ tín dụng và các món nợ khác (không tính nợ vay mua nhà)
- Vay tiền để trả nợ hiện hữu
- Đã tiêu đến hoặc gần đến mức tín dụng tối đa
- Chỉ trả mức tối thiểu phải trả trong các trương mục
- Hoãn những nhu cầu cần thiết, chẳng hạn như đi bác sĩ, vì không có tiền
- Làm thêm việc thứ nhì chỉ để chi tiêu những món cơ bản, chẳng hạn như thực phẩm và gia cư

Nếu nhận thấy được các dấu hiệu cần cảnh giác này, quý vị phải tự thành thật với chính mình về khó khăn đó, vì vấn đề để lâu sẽ trở nên tệ hơn nữa. Hãy liên lạc với những hãng cho vay và chủ nợ để giải thích tình trạng của mình. Quý vị có thể xin xếp đặt trả nợ hoặc sửa đổi lại món nợ. Giữ chi tiết các dữ kiện và thư từ liên lạc để bảo vệ quý vị. Trong suốt thời gian thương lượng, đừng hứa hẹn với hãng cho vay những gì quý vị không thể giữ lời được. Quý vị phải thực tế về tình trạng tài chánh của mình.

Nên tránh các công ty điều chỉnh tín dụng bất lương. Các công ty này thường đưa ra các hứa hẹn họ không làm được, tính lệ phí cao và còn có thể làm quý vị nợ nhiều hơn. Thay vì thế, hãy liên lạc với một tổ chức cố vấn tín dụng bất vụ lợi tại cộng đồng. Nhân viên cố vấn tín dụng có thể giữ kín đáo khi cung cấp chi tiết về lập ngân sách và giảm bớt nợ, các chương trình trả nợ và giáo dục quản trị tài chánh.

## PHÁ SẢN, TỊCH THU, LẤY LẠI HÀNG HÓA

Khi quý vị gặp khó khăn nhiều trong việc trả nợ, quý vị có thể bị tịch thu hoặc lấy lại hàng hóa—tức là hãng cho vay lấy lại xe hoặc nhà của quý vị để thu hồi một phần hoặc toàn bộ tiền nợ. Quý vị có thể phải khai **phá sản**, tức là ra tòa để thay đổi hoặc tiêu trừ bản phận phải trả lại một số hoặc tất cả nợ nần của quý vị. Có những loại, hay chương, phá sản khác nhau, nhưng quý vị nên biết là các thay đổi mới đây trong luật phá sản có thể đòi hỏi trả nợ nhiều hơn, và tiến trình này nghiêm ngặt hơn trước. Khai phá sản là một hành động nghiêm trọng, chỉ nên nghĩ đến việc đó sau khi đã thử hết mọi cách khác. Hồ sơ phá sản sẽ được lưu trong phúc trình tín dụng của quý vị đến tối đa 10 năm.



## Good Credit: An Asset for Your Future



**Good credit...is a valuable tool for building wealth for you and your family for the long term.**

It cannot be stressed strongly enough: Good credit is an asset. It is a valuable tool for building wealth for you and your family for the long term. With good credit, you can make major purchases, you can buy or lease a car, you can get loans for higher education and you can buy your family a home. When you take the time to establish and build good credit over time, you will be able to make purchases securely, unlike using cash, which cannot be replaced if lost or stolen. As you build a credit history, you will be eligible for the best rates and terms on other loans and on things such as cellular phone service and car insurance.

Remember, you have rights as a borrower. You have the right to have an accurate credit report, and you have the right for a creditor to treat you fairly, without consideration of your race, gender, marital status or country of origin.

In turn, you must be a responsible user of credit. You must manage your credit cards, loans and other obligations wisely, paying your bills on time and repaying your debts as promised.

Establishing and maintaining your good credit history is the first step to buying your own home—a place where you and your family can grow together. Yes, it is hard work and possibly time consuming. But, ultimately, it is well worth the effort.

## Tín Dụng Tốt: Một Tài Sản cho Tương Lai Quý Vị

**Đ**iều tối quan trọng cần nhớ là: Tín dụng tốt là một tài sản. Đây là một phương tiện quý giá để gây dựng thịnh vượng cho quý vị và gia đình về lâu về dài. Với tín dụng tốt, quý vị có thể mua những món hàng quan trọng, có thể mua hoặc thuê xe dài hạn, có thể vay tiền đi học cấp cao hơn và có thể mua nhà cho gia đình mình. Khi bỏ ra thì giờ thành lập và gây dựng tín dụng tốt sau một thời gian, quý vị sẽ có thể mua hàng an toàn, không như dùng tiền mặt, mà khi mất hoặc bị đánh cắp thì không thể tìm lại được. Khi gây dựng một quá trình tín dụng, quý vị sẽ hội đủ điều kiện hưởng lãi suất và các điều khoản tốt nhất cho những khoản vay khác và những món như dịch vụ điện thoại di động và bảo hiểm xe.

Hãy nhớ, quý vị có các quyền khi vay tiền. Quý vị có quyền có một phúc trình tín dụng chính xác, và quý vị có quyền được tính điểm số tín dụng công bằng, mà không xét đến chủng tộc, phái tính, tình trạng kết hôn hoặc nguồn gốc quốc gia của quý vị.

Về phần quý vị thì phải là người dùng tín dụng có trách nhiệm. Quý vị phải quản trị thẻ tín dụng, những khoản tiền vay và các bổn phận khác khôn khéo, trả tiền hóa đơn đúng kỳ hạn và trả nợ như đã hứa.

Thành lập và duy trì quá trình tín dụng tốt là bước đầu tiên để mua nhà riêng—nơi mà quý vị và gia đình có thể cùng tăng trưởng với nhau. Đúng, việc này cần nỗ lực làm việc và có thể mất nhiều thời gian. Nhưng, khi đạt được mục tiêu đó thì rất đáng công.



**Tín dụng tốt...là một phương tiện quý giá để gây dựng thịnh vượng cho quý vị và gia đình về lâu về dài.**

# Glossary

**Actual Cash Value:** An amount equal to the replacement value of damaged property minus depreciation.

**Adjustable-Rate Mortgage (ARM):**

Also known as a variable-rate loan, an ARM usually offers a lower initial rate than a fixed-rate loan. The interest rate can change at a specified time, known as an adjustment period, based on a published index that tracks changes in the current finance market. Indexes used for ARMs include the LIBOR index and the Treasury index. ARMs also have caps, a maximum and minimum that the interest rate can change at each adjustment period.

**Adjustment Period:** The time between interest rate adjustments for an ARM. There is usually an initial adjustment period, beginning from the start date of the loan and varying from 1 to 10 years. After the first adjustment period, adjustment periods are usually 12 months, which means that the interest rate can change every year.

**Amortization:** Paying off a loan over the period of time and at the interest rate specified in a loan document. The amortization of a loan includes in each mortgage payment the payment of interest and a part of the amount borrowed.

**Amortization Schedule:** Provided by mortgage lenders, the schedule shows how, over the term of your mortgage, the principal portion of the mortgage payment increases and the interest portion of the mortgage payment decreases.

**Annual Percentage Rate (APR):**

How much a loan costs annually. The APR includes the interest rate, points, broker fees and certain other credit charges a borrower is required to pay.

**Application Fee:** The fee to cover processing costs that a mortgage lender charges the borrower to apply for a mortgage.

**Appraisal:** A professional analysis used to estimate the value of the property. This includes examples of sales of similar properties.

**Appraiser:** A professional who conducts an analysis of the property, including examples of sales of similar properties, to develop an estimated value of the property. The analysis is called an appraisal.

**Appreciation:** An increase in the market value of a home due to changing market conditions and/or home improvements.

**Arbitration:** A process where disputes are settled by referring them to a fair and neutral third party (arbitrator). The disputing parties agree in advance to agree with the decision of the arbitrator. There is a hearing where both parties have an opportunity to be heard, after which the arbitrator makes a decision.

**Asbestos:** A toxic material that was once used in housing insulation and fireproofing. Because some forms of asbestos have been linked to certain lung diseases, it is no longer used in new homes. However, some older homes may still have asbestos in these materials.

**Asset:** Something of value an individual owns.

**Assumption:** A homebuyer's agreement to take the primary responsibility for paying an existing mortgage from a home seller.

**Balloon Mortgage:** A mortgage with monthly payments based on a 30-year amortization schedule, with the unpaid balance due in a lump sum payment at the end of a specific period of time (usually five or seven years). The mortgage contains an option to "reset" the interest rate to the current market rate and extend the due date if certain conditions are met.

**Bankruptcy:** A legal declaration that you are unable to pay your debts. Bankruptcy can severely affect your credit record and your ability to borrow money.

**Cap:** A limit to how much an adjustable rate mortgage's monthly payment or interest rate can increase. A cap protects the borrower from large increases and may be a payment cap, an interest cap, a life-of-loan cap or an annual cap. A payment cap is a limit on the monthly payment. An interest cap is a limit on the amount of the interest rate. A life-of-loan cap restricts the amount the interest rate can increase over the entire term of the loan. An annual cap limits the amount the interest rate can increase during a 12-month period.

**Capacity:** Your ability to make your mortgage payments on time. This depends on your income and income stability (job history and security), your assets, your savings and the amount of your income that remains each month after you have paid your housing costs, debts and other obligations.

**Closing (Closing Date):** The completion of the real estate transaction between buyer and seller. The buyer signs the mortgage documents, and the closing costs are paid. It is also known as the settlement date.

**Closing Agent:** A person who coordinates closing-related activities, such as recording the closing documents and disbursing funds.

**Closing Costs:** The costs to complete the real estate transaction. These costs are in addition to the price of the home and are paid at closing. They include points, taxes, title insurance, financing costs, items that must be prepaid or escrowed and other costs. Ask your lender for a complete list of closing cost items.

# Bản Chú Giải Từ Ngữ

**Thực Giá Hiện Kim (Actual Cash Value):** Số tiền bằng với trị giá thay tài sản mới bị hư hại trừ bớt đi số khấu trừ giảm giá.

**Lãi Suất Có Thể Điều Chỉnh (Adjustable-Rate Mortgage, ARM):** Còn được gọi là tiền vay với lãi suất biến thiên, ARM thông thường có lãi suất lúc đầu thấp hơn so với lãi suất cố định. Lãi suất có thể thay đổi vào thời điểm nhất định, được gọi là thời hạn điều chỉnh, dựa trên chỉ số ấn hành theo các thay đổi trong thị trường tài chính đương thời. Những chỉ số dành cho ARMs bao gồm tỉ số LIBOR và tỉ số của Bộ Tài Chánh. Các lãi suất ARM cũng có giới hạn, mức tối đa và tối thiểu nào đó để có thể thay đổi lãi suất trong mỗi thời hạn điều chỉnh.

**Thời Hạn Điều Chỉnh (Adjustment Period):** Thời gian giữa những lần điều chỉnh lãi suất của một ARM. Thông thường có thời gian điều chỉnh ngay lúc đầu, từ ngày bắt đầu cho vay và thay đổi từ 1 đến 10 năm. Sau thời gian điều chỉnh đầu tiên, các thời hạn điều chỉnh thường là 12 tháng, tức là lãi suất có thể thay đổi hàng năm.

**Thời Gian Trả Dứt Nợ (Amortization):** Trả dứt một món nợ trong kỳ hạn nào đó theo lãi suất đã quy định trong văn kiện vay tiền. Số tiền trả nợ bao gồm tiền lãi lẫn một phần tiền vay qua mỗi tháng trả nợ tiền mua bất động sản.

**Lịch Trình Trả Dứt Nợ (Amortization Schedule):** Được tạo nên từ các hãng cho vay tiền. Lịch trình trả nợ nêu rõ mức tăng phần trả tiền vốn cho vay, và mức giảm phần tiền lãi trong thời hạn trả dứt nợ của quý vị.

**Tỷ Lệ Bách Phần Hàng Năm (Annual Percentage Rate, APR):** Phí tổn vay tiền hàng năm. APR bao gồm lãi suất, điểm, lệ phí môi giới và các lệ phí tín dụng khác mà người vay phải trả.

**Lệ Phí Đơn Vay (Application Fee):** Lệ phí xét đơn vay tiền mà bên cho vay tính với người vay khi nộp đơn để xin vay tiền.

**Định Giá (Appraisal):** Một loại phân tích chuyên nghiệp dùng để ước tính trị giá bất động sản. Loại phân tích này bao gồm các thí dụ về các bất động sản tương tự để bán.

**Chuyên Viên Định Giá (Appraiser):** Một chuyên viên phân tích bất động sản, bao gồm cả những thí dụ về các bất động sản tương tự, để ước định trị giá của bất động sản đó. Loại phân tích này được gọi là định giá.

**Tăng Giá (Appreciation):** Thời giá gia tăng của một căn nhà do các điều kiện thị trường thay đổi và/hoặc do cải tiến căn nhà.

**Tài Phán (Arbitration):** Một tiến trình giải quyết tranh cãi bằng cách giới thiệu họ đến một thành phần thứ ba công bằng và trung lập (trọng tài). Những bên tranh cãi thỏa thuận với nhau trước là sẽ tuân hành theo quyết định của trọng tài. Có một buổi phân xét để đôi bên có cơ hội trình bày lập trường, sau đó trọng tài sẽ đưa ra quyết định.

**Asbestos:** Một chất độc hại đã từng được dùng trong các vật liệu cách ly và chống cháy trong nhà. Vì một vài dạng của chất độc này đã gây ra một số bệnh ung thư phổi nào đó, nên không còn được dùng trong nhà nữa. Tuy nhiên, một số nhà cũ hơn vẫn có thể còn chất độc asbestos trong các vật liệu này.

**Tài Sản (Asset):** Vật có giá của một người nào đó.

**Đảm Nhận (Assumption):** Thỏa thuận của người mua nhà đảm nhận trách nhiệm chính để hoàn trả số tiền nợ hiện hữu từ người bán nhà.

**Tiền Vay Dồn Nặng Về Sau (Balloon Mortgage):** Loại vay tiền trả dần hàng tháng trong một thời hạn 30 năm mới trả dứt nợ, và số nợ còn lại phải trả bằng tổng một số tiền nhất định vào cuối thời hạn nào đó (thường từ năm đến bảy năm). Loại vay tiền này có sự chọn lựa "tái lập" lãi suất theo tỉ suất thị trường đương thời và gia hạn ngày phải trả nếu hội đủ một số điều kiện nào đó.

**Phá Sản (Bankruptcy):** Một tuyên bố hợp pháp là quý vị không thể trả nợ. Phá sản có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến hồ sơ tín dụng và khả năng vay tiền của quý vị.

**Giới Hạn (Cap):** Mức giới hạn số tiền trả hàng tháng hoặc lãi suất có thể tăng bao nhiêu. Mức giới hạn bảo vệ người vay không bị tăng lãi suất qua nhiều tiền trả khác nhau như là giới hạn số tiền trả, giới hạn tiền lãi, giới hạn trong thời hạn cho vay hoặc giới hạn hàng năm. Giới hạn số tiền trả là giới hạn số tiền trả hàng tháng. Giới hạn tiền lãi là giới hạn mức lãi suất. Giới hạn trong thời hạn cho vay là hạn chế mức lãi suất có thể gia tăng trong suốt thời hạn cho vay. Giới hạn hàng năm là giới hạn mức lãi suất có thể gia tăng trong thời gian 12 tháng.

**Khả Năng (Capacity):** Khả năng trả tiền nợ đúng kỳ hạn của quý vị. Khả năng này tùy thuộc vào lợi tức và mức ổn định lợi tức của quý vị (qua quá trình và an ninh việc làm), tài sản của quý vị, số tiết kiệm của quý vị và số lợi tức còn lại mỗi tháng sau khi quý vị đã trả phí tổn gia cư, nợ nần và các bổn phận khác.

**Hoàn Tất (Ngày Hoàn Tất) (Closing (Closing Date):** Sự hoàn tất giao dịch bất động sản giữa người bán và người mua. Người mua ký văn kiện mua nhà, và trả phí tổn hoàn tất. Ngày hoàn tất cũng có thể gọi là ngày thanh toán.

**Nhân Viên Hoàn Tất (Closing Agent):** Người phối hợp các hoạt động liên quan đến hoàn tất giấy tờ, chẳng hạn như ghi lại các văn kiện hoàn tất và phân phát tiền.

**Phí Tổn Hoàn Tất (Closing Costs):** Phí tổn hoàn tất vụ giao dịch bất động sản. Các phí tổn này trả riêng ngoài giá của căn nhà và phải trả ở thời điểm hoàn tất giấy tờ. Các phí tổn này bao gồm điểm, thuế má, bảo hiểm quyền sở hữu, phí tổn vay tiền, những thú chi phí mà phải trả trước hoặc chứng nhận ủy thác và các phí tổn linh tinh khác. Hãy hỏi chỗ cho mượn tiền danh sách của tất cả những loại phí tổn này.

# Glossary

**Collateral:** Property that is used as security for a debt. In the case of a mortgage, the collateral is the house and property.

**Commitment Letter:** A letter from your lender stating the amount of the mortgage, the number of years to repay the mortgage (the term), the interest rate, the loan origination fee, the annual percentage rate and the monthly charges.

**Concession:** Something given up or agreed to when negotiating the sale of the house. For example, the sellers may agree to help pay for closing costs.

**Condominium:** A unit in a multi-unit building. The owner of a condominium unit owns the unit itself and has the right, along with other owners, to use the common areas. The owner does not own the common elements, such as the exterior walls, floors, ceilings or structural systems outside of the unit; the condominium association owns these. There are usually condominium association fees for building maintenance, property upkeep, taxes and insurance on the common areas, and there are reserves for improvements.

**Contingency:** A plan for something that may occur but is not likely. For example, your offer may be contingent on the home passing a home inspection. If the home does not pass inspection, you are protected.

**Counter-offer:** An offer made in response to a previous offer. For example, after the buyer presents his or her first offer, the seller may make a counter-offer with a slightly higher sale price.

**Credit:** Credit is the ability to borrow tomorrow's money to pay for something you get today. Credit is extended based on a lender's good opinion of a person's financial situation and reliability.

**Credit Bureau:** A company that gathers information on consumers who use credit. The company sells that information to credit lenders in the form of a credit report.

**Credit History:** A record of credit consisting of a list of individual consumer debts and a record of whether these debts were paid on time or as agreed. Credit institutions have created a detailed document of your credit history called a credit report.

**Credit Report:** A document used by the credit industry to examine your use of credit. It provides information on money that you have borrowed from credit institutions and your payment history.

**Credit Score:** A computer-generated number that summarizes your credit profile and predicts the likelihood that you will repay future debts.

**Creditworthy:** Your ability to qualify for credit and repay debts.

**Debt:** Money owed from one person or institution to another person or institution.

**Debt-to-Income Ratio:** The percentage of gross monthly income that goes toward paying your monthly housing expense, alimony, child support, car payments and other installment debts, and payments on revolving or open-ended accounts such as credit cards.

**Deed:** A legal document transferring ownership or title to a property.

**Deed of Trust:** A legal document in which the borrower transfers the title to a third party (trustee) to hold as security for the lender. When the loan is paid in full, the trustee transfers title back to the borrower. If the borrower defaults on the loan, the trustee will sell the property and pay the lender the mortgage debt.

**Default:** Failure to fulfill a legal obligation. A default includes failure to pay a financial obligation, but it also may be a failure to perform some action or service that is non-monetary. For example, when leasing a car, the lessee usually is required to properly maintain the car.

**Depreciation:** A decline in the value of a home due to changing market conditions or lack of upkeep on the home.

**Down Payment:** A portion, usually between 3% to 20%, of the price of a home. This portion is not borrowed and is paid up front.

**Earnest Money Deposit:** The deposit to show that you are committed to buying the home. The deposit is not refunded to you after the seller accepts your offer unless one of the sales contract contingencies is not fulfilled.

**Equity:** The value of your home above the total amount of liens against your home. If you owe \$100,000 on your home, but it is worth \$130,000, you have \$30,000 of equity.

**Escrow:** The holding of money or documents by a neutral third party before closing. It also can be an account held by the lender (or servicer) into which a homeowner pays money for taxes and insurance.

**Fixed-Rate Mortgage:** A mortgage with an interest rate that does not change during the entire term of the loan.

**Foreclosure:** A legal action that ends all ownership rights in a home when the homeowner fails to make the mortgage payments or is otherwise in default under the terms of the mortgage.

# Bản Chú Giải Từ Ngữ

**Vật Thế Chân (Collateral):** Tài sản dùng để bảo đảm món nợ. Trong trường hợp vay mượn, vật thế chân là căn nhà và bất động sản.

**Thư Cam Kết (Commitment Letter):** Thư của bên cho vay ghi số tiền cho vay mua nhà, số năm hoàn trả tiền nhà (thời hạn), tỉ lệ lãi suất, lệ phí cho vay, tỷ lệ bách phân hàng năm và phí tổn hàng tháng.

**Nhượng Bộ (Concession):** Bỏ qua hoặc đồng ý điều gì khi thương lượng bán nhà. Ví dụ, người bán có thể đồng ý giúp trả các phí tổn hoàn tất giấy tờ.

**Condominium:** Một đơn vị trong một tòa nhà có nhiều đơn vị. Chủ nhân của một đơn vị làm chủ đơn vị đó, và cùng với các chủ nhân khác, có quyền dùng những khu vực chung. Chủ nhân đơn vị không có quyền sở hữu những phần chung, chẳng hạn như tường bên ngoài, sàn nhà, trần nhà hoặc các hệ thống cấu trúc bên ngoài của đơn vị đó; hội condominium sở hữu những phần này. Thông thường có các lệ phí để bảo trì tòa nhà condominium, bảo trì bất động sản, đóng thuế và bảo hiểm cho những khu vực chung, và có quỹ dự trữ cho những phần cần cải tiến.

**Kế Hoạch Dự Phòng (Contingency):** Một kế hoạch phòng hờ xảy ra điều gì nhưng rất hiếm xảy ra. Ví dụ, đề nghị mua nhà của quý vị có thể tùy vào căn nhà đó có thông qua cuộc kiểm tra nhà hay không. Nếu căn nhà không thông qua được kết quả xét nghiệm, thì quý vị được bảo vệ.

**Đề Nghị Đáp Lại (Counter-offer):** Một đề nghị đáp lại đề nghị trước. Ví dụ, sau khi người mua đưa ra đề nghị đầu tiên, người bán có thể đề nghị đáp lại với giá bán cao hơn một chút.

**Tín Dụng (Credit):** Tín dụng là khả năng vay tiền tương lai để mua vật gì trong hiện tại. Tín dụng được cấp tùy theo bên cho vay cảm thấy một người có tình trạng tài chánh thỏa đáng và đáng tin cậy hay không.

**Phòng Tín Dụng (Credit Bureau):** Một công ty thu thập tin tức về việc người tiêu thụ tín dụng. Công ty này bán những tin tức thu được đến những hãng cho vay tín dụng dưới dạng hồ sơ tín dụng.

**Quá Trình Sử Dụng Tín Dụng (Credit History):** Một hồ sơ tín dụng liệt kê các món nợ của mỗi người tiêu thụ và ghi các món nợ đó có được trả đúng kỳ hạn hoặc theo đúng thỏa thuận hay không. Những viện tín dụng đã lập văn kiện chi tiết về quá trình sử dụng tín dụng của quý vị thành một hồ sơ tín dụng.

**Phúc Trình Tín Dụng (Credit Report):** Một văn kiện được kỹ nghệ tín dụng dùng để xem xét vấn đề sử dụng tín dụng của quý vị. Văn kiện này ghi chi tiết về tiền quý vị đã vay từ các viện tín dụng và quá trình trả tiền của quý vị.

**Điểm Số Tín Dụng (Credit Score):** Một số điểm do máy điện toán lập ra để tóm lược quá trình tín dụng của quý vị và tiên đoán quý vị có thể trả nợ trong tương lai hay không.

**Tín Dụng Tốt (Creditworthy):** Quý vị có khả năng hội đủ điều kiện xin tín dụng và trả nợ.

**Nợ (Debt):** Tiền một người hoặc một công ty còn thiếu nợ một người hoặc một công ty khác.

**Tỷ Lệ Nợ Đối Với Lợi Tức (Debt-to-Income Ratio):** Tỷ lệ lợi tức gộp hàng tháng dùng để trả chi phí hàng tháng về nhà cửa, chu cấp cho vợ/chồng, cấp dưỡng cho con, trả tiền nợ xe và những khoản trả góp khác, và trả cho các trường mục luân chuyển hoặc không có thời hạn nhất định như thế tín dụng.

**Chứng Thư (Deed):** Một văn kiện pháp lý chuyển giao quyền sở hữu một bất động sản.

**Chứng Thư Tín Thác (Deed of Trust):** Một văn kiện pháp lý để người vay chuyển giao quyền sở hữu cho một thành phần thứ ba (tín nhân) giữ làm bảo đảm cho bên cho vay. Khi số nợ được trả dứt, tín nhân chuyển giao lại quyền sở hữu cho người vay. Nếu người vay không trả nợ, tín nhân sẽ bán bất động sản đó và trả nợ đến cho bên cho vay.

**Không Trả Nợ (Default):** Không chu toàn một bổn phận pháp lý. Không trả nợ gồm không trả một bổn phận tài chánh, nhưng cũng có thể là không hoàn thành một việc gì hoặc dịch vụ gì không liên quan đến tiền. Thí dụ, khi thuê xe dài hạn, người thuê thông thường phải bảo trì xe đúng mức.

**Giảm Giá (Depreciation):** Trị giá nhà sụt giảm vì các điều kiện thị trường thay đổi hoặc thiếu bảo trì căn nhà.

**Tiền Đặt Cọc (Down Payment):** Một phần, thông thường từ 3% đến 20%, tính theo trị giá căn nhà. Tiền đặt cọc không nằm trong phần tiền vay và phải được trả trước.

**Ký Thác Tiền Thành Tâm (Earnest Money Deposit):** Số tiền ký thác cho thấy quý vị quyết tâm mua nhà. Số tiền ký thác này không được hoàn trả lại cho quý vị sau khi người bán chấp nhận đề nghị của quý vị trừ khi kế hoạch dự phòng trong hợp đồng bán nhà không hoàn tất.

**Vốn Riêng (Equity):** Trị giá căn nhà của quý vị trên mức tổng số trị giá chủ quyền liên đới trên nhà quý vị (tiền nợ). Nếu quý vị nợ \$100,000 trong căn nhà, nhưng căn nhà đó trị giá \$130,000, thì quý vị có \$30,000 tiền vốn riêng.

**Ủy Thác (Escrow):** Một thành phần thứ ba trung lập giữ tiền hoặc văn kiện trước khi hoàn tất. Đây cũng có thể là một trường mục do bên cho vay (hoặc tổ chức phục vụ) duy trì để người có nhà đóng tiền vào đó để trả thuế và bảo hiểm.

**Lãi Suất Cố Định (Fixed-Rate Mortgage):** Là lãi suất không thay đổi trong suốt thời hạn cho vay.

**Tịch Thu (Foreclosure):** Một biện pháp pháp lý chấm dứt tất cả các quyền sở hữu trong một căn nhà khi người có nhà không trả tiền đúng hạn hoặc không chu toàn trả nợ theo các điều khoản đã định.

# Glossary

**Gift Letter:** A letter that a family member writes verifying that he or she has given you a certain amount of money as a gift, and that you do not have to repay it. For some mortgages, you can use this money toward a portion of your down payment.

**Good-Faith Estimate:** A written statement from the lender itemizing the approximate costs and fees for the mortgage.

**Gross Monthly Income:** The income you earn in a month before taxes and other deductions. It also may include rental income, self-employment income, income from alimony, child support, public assistance payments, and retirement benefits.

**Home Inspection:** A professional inspection of a home to determine the condition of the property. The inspection should include an evaluation of the plumbing, heating and cooling systems, roof, wiring, foundation, and pest infestation.

**Homeowner's Insurance:** A policy that protects you and the lender from fire or flood, which damages the structure of the house; a liability, such as an injury to a visitor to your home; or damage to your personal property, such as your furniture, clothes or appliances

**Housing Expense Ratio:** The percentage of your gross monthly income that goes toward paying for your housing expenses.

**HUD-1 Settlement Statement:** A final list of the costs of the mortgage transaction. It states the sales price and down payment, as well as the total settlement costs required from the buyer and seller.

**Index:** The published index of interest rates used to calculate the interest rate for an ARM. The index is usually an average of the interest rates on a particular type of security, such as the LIBOR.

**Individual Retirement Account (IRA):** A tax-deferred plan that can help you build money for retirement.

**Inflation:** An increase in prices.

**Inquiry:** A request for a copy of your credit report. An inquiry occurs every time you fill out a credit application or request more credit. Too many inquiries on a credit report can hurt your credit score.

**Interest:** The cost you pay to borrow money. It is the payment you make to a lender for the money it has loaned to you. Interest is usually expressed as a percentage of the amount borrowed.

**Keogh Fund:** A tax-deferred retirement savings plan for small business owners or self-employed individuals who have earned income from their trade or business. Contributions to the Keogh plan are tax deductible.

**Liability:** A debt or other financial obligation.

**Lien:** A claim or charge on property for payment of a debt. With a mortgage, the lender has the right to take the title to your property if you do not make the mortgage payments.

**Loan Origination Fee:** A fee paid to your mortgage lender for processing the mortgage application. This fee is usually in the form of points. One point equals 1% of the mortgage amount.

**Lock-In Rate:** A written agreement guaranteeing a specific mortgage interest rate for a certain amount of time.

**Low-Down Payment Feature:** A feature of some mortgages, usually fixed-rate mortgages, that helps you buy a home with as little as a 3% down payment.

**Margin:** A percentage added to the index for an ARM to establish the interest rate on each adjustment date.

**Market Value:** The current value of your home based on what a purchaser would pay. Sometimes an appraisal is used to determine market value.

**Mortgage:** A loan using your home as collateral. In some states the term mortgage also describes the document you sign (to grant the lender a lien on your home). The term also may indicate the amount of money you borrow, with interest, to purchase your home. The amount of your mortgage is usually the purchase price of the home minus your down payment.

**Mortgage Broker:** An independent finance professional who specializes in bringing together borrowers and lenders to complete real estate mortgages.

**Mortgage Insurance or Private Mortgage Insurance (MI or PMI):** Insurance needed for mortgages with low down payments (usually less than 20% of the price of the home).

**Mortgage Lender:** The lender who provides funds for a mortgage. Lenders also manage the credit and financial information review, the property and the loan application process through closing.

**Mortgage Rate:** The cost or the interest rate you pay to borrow the money to buy your house.

**Mutual Fund:** A fund that pools the money of its investors to buy a variety of securities.

**Net Monthly Income:** Your take-home pay after taxes. It is the amount of money that you actually receive in your paycheck.

# Bản Chú Giải Từ Ngữ

**Thư Tặng Quà (Gift Letter):** Là thư do một người trong gia đình viết chứng nhận rằng họ đã tặng cho quý vị một số tiền, và quý vị không phải trả lại. Đối với một số công ty cho vay tiền, quý vị có thể dùng tiền này cho phần tiền đặt cọc.

**Ước Tính Thành Tâm (Good-Faith Estimate):** Văn bản của hãng cho vay tài chính liệt kê từng mục phí tổn và lệ phí xấp xỉ của số tiền cho vay.

**Lợi Tức Hàng Tháng (Gross Monthly Income):** Lợi tức quý vị thu được trong một tháng trước khi trừ thuế và những khoản khác. Lợi tức này cũng có thể gồm lợi tức cho thuê nhà, lợi tức tự làm, lợi tức từ tiền chu cấp cho vợ/chồng, tiền cấp dưỡng cho con, tiền trợ cấp từ chính phủ, và quyền lợi hưu bổng.

**Xét Nghiệm Nhà (Home Inspection):** Một cuộc xem xét nhà chuyên nghiệp để xác định tình trạng bất động sản. Cuộc xem xét này nên đánh giá các hệ thống ống nước, sưởi và điều hòa không khí, mái nhà, dây điện, nền móng, và có chuột bọ hay không.

**Bảo Hiểm của Người Có Nhà (Homeowner's Insurance):** Một hiệp ước bảo vệ quý vị và bên cho vay trong trường hợp nhà bị cháy hoặc lũ lụt, dẫn đến hư hại cấu trúc nhà; hoặc một trách nhiệm bồi thường, chẳng hạn như khách đến thăm nhà bị thương; hoặc hư hại tài sản cá nhân của quý vị, như đồ đạc trong nhà, quần áo hoặc máy móc gia dụng bị hư.

**Tỷ Lệ Chi Phí cho Nhà (Housing Expense Ratio):** Tỷ lệ lợi tức thu về hàng tháng dùng để trả các chi phí cho nhà.

**Bảng Thanh Toán HUD-1 (HUD-1 Settlement Statement):** Một danh sách sau cùng về phí tổn giao dịch mua bán nhà. Danh sách này ghi giá bán và tiền đặt cọc, cũng như tổng số các phí tổn thanh toán của người mua và người bán.

**Chỉ Số (Index):** Chỉ số ấn hành các lãi suất dùng để tính lãi suất cho một ARM. Chỉ số này thông thường là mức trung bình của các lãi suất của một loại bảo đảm an ninh tài chính nhất định nào đó, chẳng hạn như LIBOR.

**Trương Mục Hối Hưu Cá Nhân (Individual Retirement Account, IRA):** Một chương trình hoãn thuế có thể giúp quý vị tiết kiệm tiền để hưu.

**Lạm Phát (Inflation):** Vật giá gia tăng.

**Điều Tra (Inquiry):** Một yêu cầu cung cấp bản sao phúc trình tín dụng của quý vị. Mỗi khi quý vị điền đơn xin tín dụng hoặc xin thêm tín dụng thì sẽ có cuộc điều tra này. Nếu có quá nhiều cuộc điều tra về một phúc trình tín dụng thì có thể gây tác hại đến điểm số tín dụng của quý vị.

**Tiền Lãi (Interest):** Phí tổn quý vị phải trả để vay tiền. Đây là số tiền mà quý vị đã vay từ viện tài chính. Tiền lãi thông thường được tính theo tỷ lệ bách phân của số tiền vay.

**Quỹ Keogh (Keogh Fund):** Một chương trình tiết kiệm hưu được hoãn thuế cho các chủ tiểu thương hoặc những người tự làm cho mình và có lợi tức từ nghề nghiệp hoặc thương nghiệp. Những khoản đóng góp vào chương trình Keogh được trừ bớt thuế.

**Trách Nhiệm (Liability):** Món nợ hoặc bốn phận tài chính khác.

**Chủ Quyền Liên Đới (Lien):** Quyền liên đới trên tài sản hoặc bất động sản để trả nợ. Khi cho vay tiền mua nhà, bên cho vay có quyền tịch thu quyền sở hữu bất động sản của quý vị nếu quý vị không trả tiền theo thời hạn.

**Lệ Phí Cứu Xét Cho Vay (Loan Origination Fee):** Lệ phí trả cho bên cho vay để cứu xét đơn xin vay tiền. Lệ phí này thông thường dưới dạng điểm. Một điểm bằng 1% số tiền cho vay.

**Lãi Suất Bảo Đảm (Lock-In Rate):** Văn bản bảo đảm một lãi suất vay mượn nhất định nào đó trong một thời gian cố định nào đó.

**Đặc Điểm Đặt Cọc Ít (Low-Down Payment Feature):** Đặc điểm của một số trường hợp cho vay, thông thường là cho vay với lãi suất cố định, để giúp quý vị mua nhà mà có thể chỉ cần đặt cọc có 3%.

**Mức Chênh Lệch (Margin):** Một tỷ lệ bách phân được cộng thêm vào chỉ số cho một ARM để ấn định lãi suất vào mỗi ngày điều chỉnh.

**Giá Thị Trường (Market Value):** Trị giá hiện thời căn nhà của quý vị dựa trên giá người mua sẵn sàng trả. Đôi khi căn nhà cần được định giá để xác định giá thị trường.

**Tiền Vay Mua Nhà (Mortgage):** Là số tiền cho vay nhưng dùng nhà của quý vị làm vật thế chân bảo đảm. Tại một số tiểu bang, từ ngữ tiền vay mua nhà cũng để chỉ văn kiện quý vị ký vào đó (để bên cho vay có quyền liên đới trên nhà quý vị). Từ ngữ này cũng có thể chỉ số tiền quý vị vay, với tiền lãi, để mua nhà. Số tiền vay thông thường là giá mua căn nhà trừ bớt tiền quý vị đã đặt cọc.

**Môi Giới Cho Vay (Mortgage Broker):** Một chuyên viên tài chính độc lập chuyên môi giới cho người mượn và người cho vay để hoàn tất những vụ buôn bán bất động sản.

**Bảo Hiểm Nhà hoặc Bảo Hiểm Tư (Mortgage Insurance or Private Mortgage Insurance, MI hoặc PMI):** Bảo hiểm cần có cho những loại vay tiền mua nhà với đặt cọc ít (thông thường ít hơn 20% giá của căn nhà).

**Hãng Cho Vay (Mortgage Lender):** Bên cung cấp ngân khoản cho vay nợ mua nhà. Bên cho vay cũng xét duyệt chi tiết tín dụng và tài chính, bất động sản và tiến trình đơn xin vay cho đến khi hoàn tất.

**Lãi Suất Cho Vay (Mortgage Rate):** Phí tổn hay lãi suất quý vị phải trả để vay tiền mua nhà.

**Quỹ Đầu Tư Gộp Chung (Mutual Fund):** Một quỹ gộp chung tiền của nhiều người đầu tư để mua các loại cổ phần chứng khoán khác nhau.

**Lợi Tức Hàng Tháng (Net Monthly Income):** Tiền lương đem về nhà sau khi trừ thuế. Đây là số tiền quý vị thực sự lãnh trong chi phiếu lương của mình.

# Glossary

**Offer:** A formal bid from the homebuyer to the home seller to purchase a home.

**Open House:** When the seller's real estate agent opens the seller's house to the public. You do not need a real estate agent to attend an open house.

**Point:** 1% of the amount of the mortgage. For example, if a loan is made for \$50,000, one point equals \$500.

**Pre-Approval Letter:** A letter from a mortgage lender indicating that you qualify for a mortgage of a specific amount. It also shows a home seller that you are a serious buyer.

**Predatory Lending:** Abusive lending practices that include making mortgage loans to people who do not have the income to repay them, or repeatedly refinancing loans, charging high points and fees each time and "packing" credit insurance onto a loan.

**Pre-Qualification Letter:** A letter from a mortgage lender that states that you are pre-qualified to buy a home, but it does not commit the lender to a particular mortgage amount.

**Principal:** The amount of money borrowed to buy your house, or the amount of the loan that has not yet been repaid to the lender. This does not include the interest you will pay to borrow that money. The principal balance (sometimes called the outstanding or unpaid principal balance) is the amount owed on the loan minus the amount you have repaid.

**Private Mortgage Insurance (PMI):** See Mortgage Insurance.

**Property Appreciation:** See Appreciation.

**Radon:** A toxic gas found in the soil beneath a house that can contribute to cancer and other illnesses.

**Rate Cap:** The limit on the amount an interest rate for an ARM can increase or decrease during an adjustment period.

**Ratified Sales Contract:** A contract that shows both you and the seller of the house have agreed to your offer. This offer may include sales contingencies, such as obtaining a mortgage of a certain type and rate, getting an acceptable inspection, making repairs and closing by a certain date.

**Real Estate Professional:** An individual who provides services for buying and selling homes. The seller pays the real estate professional a percentage of the home sale price. Unless you specifically have contracted with a buyer's agent, the real estate professional represents the interest of the seller. Real estate professionals may be able to refer you to local lenders or mortgage brokers, but they generally are not involved in the lending process.

**Refinance:** The process of getting a new mortgage and using all or some portion of the proceeds to pay off the original mortgage.

**Replacement Cost:** The cost to replace damaged personal property without a deduction for depreciation.

**Securities:** A financial form that shows that the holder owns shares of a company (stock) or has loaned money to a company or government organization (bond).

**Title:** The right to, and the ownership of, property. A title or deed sometimes is used as proof of ownership of land.

**Title Insurance:** Insurance that protects lenders and homeowners against legal problems with the title.

**Truth-in-Lending Act (TILA):** A federal law that requires disclosure of a truth-in-lending statement for consumer loans. The statement includes a summary of the total cost of credit, such as the APR and other specifics of the loan.

**Underwriting:** The process a lender uses to determine loan approval. It involves evaluating the property and the borrower's credit and ability to pay the mortgage.

**Uniform Residential Loan Application:** A standard mortgage application your lender will ask you to complete. The form requests your income, assets, liabilities and a description of the property you plan to buy, among other things.

**Warranty:** A written guarantee of the quality of a product and the promise to repair or replace defective parts free of charge.

# Bản Chú Giải Từ Ngữ

**Đề Nghị (Offer):** Là đề nghị chính thức về giá cả của người mua gửi cho người bán để mua nhà.

**Xem Nhà Tự Do (Open House):** Khi nhân viên địa ốc của người bán mở cửa nhà người bán cho công chúng vào xem. Quý vị không cần phải có nhân viên địa ốc mới được vào xem nhà.

**Điểm (Point):** 1% của số tiền vay mượn. Ví dụ, nếu khoản tiền vay mượn là \$50,000, một điểm sẽ là \$500.

**Thư Chấp Thuận Trước (Pre-Approval Letter):** Thư của bên cho vay nói rõ quý vị hội đủ điều kiện để vay một số tiền nhất định nào đó. Thư này cũng cho người bán nhà thấy quý vị là người thật tình muốn mua nhà.

**Cho Vay Cắt Cổ (Predatory Lending):** Những cách cho vay lạm dụng để cho những người không có lợi tức trả nợ vay tiền mua nhà, hoặc liên tục tái tài trợ tiền vay, tính điểm và lệ phí cao mỗi lần cho vay và “dồn thêm” bảo hiểm tín dụng vào khoản tiền cho vay.

**Thư Hội Đủ Điều Kiện Trước (Pre-Qualification Letter):** Thư của bên cho vay công nhận quý vị hội đủ điều kiện trước để mua nhà, và lá thư này không cam kết cho vay số tiền nhất định cần mượn nào cả.

**Tiền Vốn (Principal):** Số tiền vay để quý vị mua nhà, hay số tiền nợ chưa trả cho bên cho vay. Số tiền này không bao gồm tiền lời mà quý vị phải trả ngoài số tiền đã mượn. Số tiền vốn còn lại (đôi khi được gọi là tiền vốn còn nợ hoặc chưa trả) là số tiền hãy còn nợ trừ đi số tiền quý vị đã trả.

**Bảo Hiểm Tư (Private Mortgage Insurance, PMI):** Xem Bảo Hiểm Nhà.

**Tăng Giá Bất Động Sản (Property Appreciation):** Xem Tăng Giá.

**Radon:** Một chất khí độc trong đất bên dưới nhà có thể gây ung thư hoặc các bệnh khác.

**Giới Hạn Lãi Suất (Rate Cap):** Mức giới hạn gia tăng hoặc giảm lãi suất cho một ARM trong thời hạn điều chỉnh.

**Hợp Đồng Thỏa Thuận Bán (Ratified Sales Contract):** Bản hợp đồng cho thấy quý vị và người bán nhà đã thỏa thuận về đề nghị của quý vị. Đề nghị này có thể gồm những kế hoạch dự phòng, chẳng hạn như xin vay một loại mua nhà với lãi suất nào đó, kết quả xem xét nhà thỏa đáng, lo sửa chữa và hoàn tất mọi thứ trong một ngày nhất định nào đó.

**Nhân Viên Địa Ốc (Real Estate Professional):** Người cung cấp dịch vụ mua và bán nhà. Người bán trả cho nhân viên địa ốc một số phần trăm giá bán nhà. Nếu quý vị không có một nhân viên địa ốc đại diện cho người mua, nhân viên địa ốc này đại diện cho quyền lợi của người bán. Các nhân viên địa ốc có thể giới thiệu quý vị đến những nguồn cho vay hoặc nhà môi giới tại địa phương, nhưng nói chung họ không tham gia trong tiến trình cho vay.

**Tái Tài Trợ (Refinance):** Tiến trình xin vay nợ mới và dùng tất cả hoặc một phần tiền đó để trả dứt số tiền vay nguyên thủy.

**Phí Tồn Thay Mới (Replacement Cost):** Phí tổn thay mới tài sản cá nhân bị hư hại mà không bị khấu trừ phần giảm giá.

**Cổ Phần Chứng Khoán (Securities):** Một dạng tài chánh cho thấy sở hữu chủ có cổ phần của một công ty (chứng khoán) hoặc đã cho một công ty hoặc tổ chức chính quyền vay tiền (trái phiếu).

**Quyền Sở Hữu (Title):** Quyền, và sở hữu quyền, về bất động sản. Bằng khoán hoặc chứng thư đôi khi được dùng làm bằng chứng sở hữu đất.

**Bảo Hiểm Sở Hữu (Title Insurance):** Bảo hiểm để bảo vệ bên cho vay và người có nhà phòng trường hợp có vấn đề trực tiếp trong quyền sở hữu.

**Đạo Luật về Sự Thật Khi Cho Vay (Truth-in-Lending Act, TILA):** Một đạo luật liên bang đòi hỏi phải tiết lộ bằng ghi sự thật khi cho người tiêu thụ vay tiền. Bằng luật này tóm lược tổng số phí tổn tín dụng, chẳng hạn như APR và các chi tiết cụ thể khác của loại cho vay.

**Chấp Thuận (Underwriting):** Tiến trình bên cho vay áp dụng để quyết định chấp thuận cho vay. Tiến trình này liên quan đến sự đánh giá bất động sản và tín dụng cùng khả năng trả nợ của người vay.

**Đơn Đồng Nhất Xin Vay Tiền Mua Nhà Ở (Uniform Residential Loan Application):** Mẫu đơn tiêu chuẩn xin vay mà bên cho vay sẽ yêu cầu quý vị điền. Mẫu đơn này hỏi lợi tức thu nhập, tài sản, trách nhiệm nợ nần và chi tiết về bất động sản quý vị định mua cùng với những chi tiết khác.

**Bảo Đảm (Warranty):** Văn bản bảo đảm phẩm chất sản phẩm và cam kết sửa chữa hoặc thay mới miễn phí các bộ phận hư hỏng.

