

Quý vị liên lạc với một vài công ty cho vay tiền để so sánh lãi suất, lệ phí và điểm (*points* - là một sự lựa chọn lệ phí để giảm lãi suất). Một điểm bằng 1% số tiền nợ mua nhà.

Để chuẩn bị gặp công ty cho mượn tiền hay chuyên viên tài chánh địa ốc:

- Làm bản sao giấy khai thuế hiện thời, cùi ngân phiếu tiền lương, và các bản báo cáo trương mục của nhà băng.
- Biết điểm tín dụng của quý vị. Con số để đo lường giá trị lý lịch tín dụng của quý vị. Quý vị có thể mua điểm của quý vị tại www.myfico.com, www.experian.com, www.equifax.com, hay www.transunion.com.
- Đứng mượn các món nợ khác (tiền xe, thẻ tín dụng) gần lúc quý vị đang nộp đơn mượn tiền mua nhà vì nó sẽ làm điểm tín dụng của quý vị thấp hơn.
- Nếu lãi suất đang tăng, quý vị nên nghĩ đến việc trả thêm tiền để khoá (bảo vệ) lãi suất nợ của quý vị.

Nếu quý vị nộp đơn mượn tiền với nhiều công ty cho vay khác nhau, nên nộp trong vòng 60 ngày để giữ điểm tín dụng của mình còn tốt và giúp quý vị có được lãi suất thấp nhất.

Tham gia vào chương trình hướng dẫn cho người mới mua nhà lần đầu tiên có thể giảm lãi suất mượn tiền của quý vị, giảm lệ phí hay giúp quý vị tiền đặt cọc. Nói chuyện với nhân viên tham vấn về nhà cửa, hay với chính quyền thành phố, quận hạt và tiểu bang để biết về các chương trình mua nhà vừa với túi tiền của quý vị.

Bảo hiểm tiền nhà tư nhân (*private mortgage insurance - PMI*). Nếu quý vị đặt cọc dưới 20%, công ty cho vay tiền buộc quý vị phải trả bảo hiểm PMI. Để tránh khỏi trả PMI, quý vị có thể mượn thêm món nợ thứ hai gọi là "*piggyback*" để dùng nó như là tiền đặt cọc. Tiền trả hàng tháng cho PMI và lãi suất tiền nợ của đa số "*piggyback*" được trừ thuế, cùng với lãi suất tiền nợ nhà.

Chuyên viên lượng định giá nhà (*appraisals*). Công ty cho vay tiền mượn chuyên viên lượng định giá nhà để ước lượng giá trị căn nhà. Quý vị được quyền có bản sao lượng định của chuyên viên lượng định giá nhà trước khi đóng hợp đồng.

Bản Báo Cáo Trung Thực của công ty cho vay (*Truth in Lending statement*). Trong vòng ba ngày từ khi quý vị nộp đơn, công ty cho vay phải đưa cho quý vị bản báo cáo này bao gồm tin tức về tỷ lệ lãi suất hàng năm, lệ phí hàng năm, tiền tái tài trợ,

và tổng số tiền cần phải mượn. Bản báo cáo này cũng cho biết về tiền phạt nếu trả dứt nợ sớm hơn thời hạn (nếu có), về tiền nợ có sự thoả thuận (*assumable*) của công ty cho vay hay không, thời khoá biểu để trả nợ và bất cứ các lệ phí đánh vào việc trả nợ trễ.

Ước tính xác tín (*good faith estimate*). Cũng trong vòng ba ngày quý vị nộp đơn, công ty cho vay sẽ cho quý vị một bản "*good faith estimate of settlement costs*." Quý vị nên chuẩn bị trước phí tổn để đóng hợp đồng (*closing costs*) từ 3% đến 6% của tiền nợ mua nhà. Văn bản này phải bao gồm trong đó tổng số tiền ước tính mà quý vị phải trả hàng tháng, bao gồm tiền trả vào giá nhà (*principal*), tiền lời, thuế, và bảo hiểm, nhưng nó có thể không có liệt kê lệ phí trả một phần tiền tiện ích (*pro-rated utilities*). Quý vị nên yêu cầu có sự giải thích về tất cả các lệ phí.

Bảo hiểm chủ quyền (*title insurance*). Các công ty cho vay tiền đòi hỏi quý vị phải trả lệ phí này để bảo đảm rằng bất động sản đó không có chủ quyền giả tạo, gian trá hay sai lầm. Nên nghĩ đến chuyện mua bảo hiểm chủ quyền để bảo vệ quý vị không bị vấn đề giấy chủ quyền không có trong thời gian tìm giấy chủ quyền và để được trả cho bất kỳ các lệ phí pháp luật nào nếu cần để biện hộ cho chủ quyền của quý vị.

Đề nghị mua

Nếu quý vị đề nghị muốn mua một căn nhà và người bán đồng ý, quý vị đã đạt được sự thương lượng. Và nó là sự đồng thuận.

Các bất trắc. Nên biết chắc các đề nghị của quý vị có cho quý vị con đường rút lui ra khỏi hợp đồng bằng cách bao gồm việc thanh tra căn nhà hay các bất trắc về tài chánh. Nếu quý vị khám phá ra có vấn đề về xây cất hay nếu không mượn được tiền, quý vị có thể rút ra được.

Đặc cọc. Hầu hết người bán nhà đều muốn quý vị đặc cọc một số tiền. Khi người bán nhận đề nghị mua nhà, tiền đặc cọc sẽ được giữ bởi một công ty trung gian - công ty lo thủ tục pháp lý hay chứng thư - cho đến khi đóng hợp đồng.

Thương lượng. Nên chuẩn bị để đề nghị lại (*counter-offer*) nếu như người bán từ chối sự đầu giá (*bid*) của quý vị lần đầu. Nên biết giới hạn tài chánh của mình và giữ vững lập trường.

Khi đóng hợp đồng

Bước cuối cùng trong việc mua nhà là đóng hợp đồng (*closing settlement*). Trong bản hợp đồng bán của quý vị có định ngày đóng,

thường là từ 30 – 90 ngày cho căn nhà. Trước khi đóng hợp đồng, nên đi xem xét lại lần chót tình trạng của căn nhà.

Trong một hay hai ngày gì đó, công ty cho vay tiền của quý vị sẽ đưa cho quý vị một văn bản thoả thuận HUD-1 liệt kê tất cả các phí tổn đóng hợp đồng. Duyệt qua tất cả các phí tổn và các món tiền phải trả cho cẩn thận và gọi cho công ty cho vay tiền của quý vị nếu quý vị có thắc mắc.

Khi đi tới đóng hợp đồng quý vị mang theo một tấm ngân phiếu có bảo chứng ghi đúng số tiền mà trong văn bản HUD-1 đã cho quý vị biết là bao nhiêu, một thẻ căn cước có hình và các ngân phiếu phụ trội khác. Quý vị sẽ được yêu cầu ký giấy tờ rất nhiều. Duyệt qua các giấy tờ trước khi quý vị ký – các sơ xuất có thể trả giá rất đắt. Nếu cần, quý vị nên hỏi người nào quý vị tin tưởng đi với quý vị đến chỗ đóng hợp đồng.

Tại nơi đóng hợp đồng, quý vị sẽ trả một phần tiền của thuế bất động sản và tiền tiện ích chẳng hạn như tiền điện, khí đốt hay dầu lửa. Công ty cho vay tiền có thể cũng đòi hỏi quý vị trả cho tiền bảo hiểm nhà cửa và tiền lời tính từ ngày đóng hợp đồng cho đến thời hạn quý vị trả tiền nhà hàng tháng đầu tiên.

Khi tất cả mọi giấy tờ được ký, quý vị sẽ được giao cho chìa khoá của căn nhà mới của quý vị.

Consumer Action

www.consumer-action.org

221 Main St., Suite 480
San Francisco, CA 94105
415-777-9635

523 West Sixth St., Suite 1105
Los Angeles, CA 90014
213-624-8327

E-mail: hotline@consumer-action.org

Trang điện toán của Housing Information:

www.housing-information.org

Trang điện toán của MoneyWi\$e: www.money-wise.org



Ấn Bản về Đề Án Hướng Dẫn Gia Cư của Cơ Quan Tác Động Giới Tiêu Thụ là sự hợp tác với Capital One Services, Inc.
©2007 Consumer Action.

You Can Buy a Home - Vietnamese

CHÌA KHÓA LÀM CHỦ CĂN NHÀ

QUÝ VỊ CÓ THỂ MUA MỘT CĂN NHÀ

MONEY WISE

MỘT ẤN BẢN CỦA CONSUMER ACTION
Cơ Quan Tác Động Giới Tiêu Thụ



Mua nhà là một trong những chuyện quan trọng nhất mà quý vị sẽ làm. Làm chủ một căn nhà sẽ giúp quý vị gầy dựng của cải, được giảm thuế và chính mình là chủ nhà. Tuy nhiên, quý vị cần chuẩn bị cho các phí tổn để làm chủ căn nhà- chọn đúng thời điểm, sự cố gắng và tiền bạc.

Tổn phí để làm chủ một căn nhà gộp chung lại cao hơn số tiền nhà trả hàng tháng của quý vị. Quý vị phải trả tiền thuế bất động sản, bảo hiểm, phí tổn bảo quản và các sửa chữa khẩn cấp.

Các trương mục bảo hiểm và tiết kiệm trong trường hợp khẩn cấp vô cùng quan trọng trong việc làm chủ một căn nhà. Bảo hiểm nhà trả cho các thiệt hại đến nhà, đồ vật sở hữu và trách nhiệm của quý vị nhờ khi có ai bị thương tích trong khu bất động sản của quý vị.

Chuẩn bị

Mua nhà là một bước tiến quan trọng. Nó cần phải có thời gian. Nó khởi đầu bằng việc thu xếp tiền bạc của quý vị.

- Tiết kiệm.** Bỏ tiền vào quỹ tiết kiệm hàng tháng để dành làm tiền đặt cọc mua nhà. Quý vị có thể đặt cọc từ 3% đến 20% hay cao hơn nếu quý vị muốn. Nhắm đến chuyện đặt cọc càng nhiều càng tốt. Nếu tiền đặt cọc của quý vị dưới 20%, nhà băng cho mượn tiền mua nhà buộc quý vị phải trả thêm tiền bảo hiểm tư nhân hàng tháng tức *private mortgage insurance (PMI)*.
- Tham vấn mua nhà.** Ghi tên vào các chương trình tham vấn mua nhà có giấy phép hành nghề để giúp quý vị chuẩn bị làm chủ một căn nhà. Để tìm một cơ quan địa phương quý vị có thể vào www.hud.gov/buying và bấm vào "Housing Counselor," hay gọi 800-569-4287.
- Lý lịch tín dụng.** Quý vị có thể được lãi suất tiền nhà thấp nếu tín dụng của quý vị tốt. Cách tốt nhất để có lý lịch tín dụng tốt là trả hoá đơn đúng thời hạn. Để có được bản báo cáo tín dụng của quý vị miễn phí tại www.annualcreditreport.com hay gọi 877-322-8228. Nếu quý vị tìm thấy có nhầm lẫn trong bản báo cáo, nên làm theo sự chỉ dẫn trong bản báo cáo để khiếu nại về sự nhầm lẫn này.
- Ngân quỹ.** Theo dõi các chi tiêu của quý vị. Liệu quý vị có thể dè xén lại để có thêm tiền mua nhà không?
- Thu nhập và tài sản.** Hãy cộng tất cả thu nhập của quý vị (lương bổng, phụ cấp nuôi dưỡng con cái, phúc lợi, v.v.) và tài

sản (tiền trong các tài khoản ngân hàng, công ích, và hưu trí).

- Nợ nần.** Quý vị nợ bao nhiêu? Liệt kê hết các hoá đơn hàng tháng, tiền mướn, tiền bảo hiểm hàng tháng, tiền nợ xe và thẻ tín dụng vẫn vẫn.

Loại nợ nào quý vị có thể hội đủ điều kiện?

Rất ít người có thể mua nhà trả bằng tiền mặt. Thay vào đó, đa số các người mua nhà đều nộp đơn mượn tiền.

Có nhiều chuyện ảnh hưởng đến loại và số tiền nợ quý vị được cho vay, nó bao gồm cả lý lịch tín dụng, tiền nợ và lợi tức của các người nộp đơn, tiền đặt cọc, tiền tiết kiệm và loại nợ mà quý vị muốn thí dụ như nợ lãi suất cố định (*fixed rate*) hay nợ lãi suất thay đổi (*adjustable rate*).

Loại bất động sản quý vị muốn mua chẳng hạn như tư gia (*single family home*), nhà đôi sát vách (*duplex*), nhà chung cư (*condominium*) hay căn hộ hợp tác xã (*co-operative unit*) cũng được tính vào loại nợ nào quý vị sẽ được mượn.

Nói chung, quý vị nợ càng ít, cơ hội mượn được tiền mua nhà của quý vị càng cao hơn. Nếu được, quý vị nên trả hết các món nợ trước khi quý vị nộp đơn mượn tiền mua nhà.

Quý vị càng đặt cọc nhiều thì tiền nợ nhà càng ít. Tiền đặt cọc được tính theo tỷ lệ của giá nhà thấp hơn hay sự lượng định giá trị của căn nhà. Đừng đặt cọc hết tiền mặt vì quý vị cần tiền để trả cho phí tổn đóng hợp đồng (*closing cost*) và tiền dọn đi (*moving cost*). Để biết được một chương trình trợ giúp về tiền đặt cọc, quý vị có thể viếng trang điện toán của *Local Buying Programs* (www.hud.gov/buying/localbuying.cfm).

Khi quý vị nộp đơn mượn tiền mua nhà, công ty cho vay sẽ so sánh lợi tức của quý vị với giá tiền căn nhà cộng với các món nợ khác để xem mỗi tháng quý vị có thể cảng đáng được tiền nhà và các phí tổn khác. Tỷ lệ này cũng sẽ giúp cho họ biết tiền quý vị được mượn là bao nhiêu để mua nhà. Tất cả các món nợ, bao gồm các phí tổn mua nhà không được quá 36% lợi tức của quý vị.

Ai là người trong lãnh vực địa ốc

Chuyên viên địa ốc (real estate agents). Chuyên viên địa ốc đại diện cho người mua nhà. Chuyên viên địa ốc đại diện cho bên bán nhà có thể làm việc với chuyên viên địa ốc đại diện cho bên mua, nhưng họ chịu trách nhiệm chính cho các ý muốn của người bán. Thông thường, người bán nhà chứ không phải người mua trả

tiền cho nhân viên địa ốc.

Chuyên viên tài chánh địa ốc (mortgage brokers) kết hợp đúng người mượn tiền với công ty cho vay tiền. Lệ phí trả cho chuyên viên này có thể thương lượng được. Quý vị nên yêu cầu có sự phân tích chi tiết các khoản tiền trả mà chuyên viên tài chánh địa ốc được chia phần và hỏi về tất cả các lệ phí để quý vị đừng bị trả quá số tiền mà quý vị chỉ cần phải trả.

Nhà băng và công ty cho vay tiền trên mạng điện toán (mortgage banks and online lenders): Quý vị có thể tiếp xúc trực tiếp các nhà băng hay công ty cho vay tiền mua nhà hoặc viếng trang điện toán của họ. Các công ty cho vay tiền toàn quốc cũng làm về các vụ cho vay tiền mua nhà.

Chuyên viên lượng định giá nhà (appraisers): Các chuyên viên này lượng định giá trị căn nhà hiện thời mà quý vị muốn mua. Chuyên viên lượng định giá nhà này thường được các công ty cho mượn tiền mướn, nhưng quý vị là người phải trả cho lệ phí này từ \$300 – \$500 mỹ kim.

Viên thanh tra nhà cửa (home inspectors): Nên mướn một viên thanh tra nhà cửa để biết căn nhà quý vị định mua có bị vấn đề gì nghiêm trọng hay không. Khi quý vị ký hợp đồng mua nhà, nên yêu cầu có một viên thanh tra chuyên về bắt trặc nhà cửa (*home inspection contingency*), như vậy quý vị có thể bỏ không mua căn nhà đó nếu như việc kiểm tra tìm ra các hư hại mà quý vị không muốn sửa. Để kiếm một người thanh tra, quý vị có thể liên lạc với *National Association of Certified Home Inspectors*, www.nachi.org, 877-FIND-INS hay *American Society of Home Inspectors*. www.ashi.org, 800-743-2744.

Kiểm đúng căn nhà mình muốn

Dò xét dân tình. Nếu được, quý vị nên đi vòng vòng để có cảm giác về cộng đồng ở khu đó. Tìm hiểu về trường học, cửa hàng và thống kê tội ác ở sở cảnh sát hay trong báo chí của khu phố đó hoặc tại trang điện toán Homefair.com.

Kiểm qua về các tai hại môi sinh. Đặt xin một bản báo cáo về tai hại môi sinh để biết khu đó không bị nhiễm độc chất hay thiên tai như lũ lụt hoặc nạn cháy rừng.

Lũ lụt. Chính quyền liên bang cung ứng bảo hiểm lũ lụt. Quý vị có cần không? Kiểm tra qua về nguy cơ lũ lụt trên mạng điện toán FloodSmart (www.floodsmart.gov).

Tiền nợ mua nhà

Đa số tiền nợ nhà kéo dài từ 15 hay 30 năm. Có vài loại nợ nhà khác nhau:

Nợ cố định (fixed rate mortgages) có lãi suất không đổi trong suốt thời gian còn mắc nợ tiền nhà. Tiền trả nợ căn bản hàng tháng lúc nào cũng như vậy (nếu công ty cho vay tiền đầu luôn tiền thuế bất động sản và tiền bảo hiểm của quý vị thì tiền trả cố định có thể thay đổi từ năm này sang năm khác.). Nợ với thời hạn 15 năm sẽ có tiền nợ hàng tháng rất cao.

Tiền nợ thay đổi (variable rate mortgages) thường để cho quý vị đủ điều kiện để trả một khoản tiền nhỏ và lãi suất ban đầu thấp hơn, nhưng tiền nợ hàng tháng có thể tăng lên nếu lãi suất cao hơn. Quý vị nên biết lãi suất có thể cao lên đến bao nhiêu, lãi suất có thay đổi thường xuyên không và nên biết chắc rằng quý vị có khả năng trả nhiều hơn.

Tiền cho vay mua nhà của chính phủ liên bang (Federal Housing Administration - FHA - loans). Nếu hạnh kiểm tín dụng của quý vị không tốt, quý vị dễ xin được tiền nợ FHA và thường không phải đóng tiền đặt cọc nhiều. Để biết thêm chi tiết, quý vị có thể viếng trang điện toán của FHA (www.hud.gov/fha/loans.cfm).

Các món nợ không công bằng & thích đáng

Nên coi chừng các loại nợ mang tính cách không công bằng và thật dối trá (loại săn mồi) trong hợp đồng, chẳng hạn như tiền phạt vì trả hết trước thời hạn (*pre-payment penalties*) tức phải trả một lệ phí lớn chỉ vì quý vị trả hết tiền nợ nhà trước thời hạn ấn định. Nên cảnh giác với các loại nợ chỉ trả tiền lời (*interest only*) và "2/28" hay "3/27" mà lúc ban đầu tiền trả nợ hàng tháng thấp sau đó tiền tăng cao lên đến mức không tài nào trả nổi. Tiền nợ không cần đặt cọc (*zero-down loans*) không đòi hỏi phải đặt tiền cọc và quý vị có thể mất tiền khi bán nhà.

Đủ tiêu chuẩn mượn tiền mua nhà

Nên được sự chấp thuận trước (pre-approved). Công ty cho vay tiền "chấp thuận" (*pre-approve*) cho quý vị mượn tiền sau khi đã duyệt qua hết lý lịch tín dụng và lợi tức của quý vị. Đủ tiêu chuẩn trước (*pre-qualified*) khác với được chấp thuận trước (*pre-approved*). Đủ tiêu chuẩn khởi đầu chỉ là sự ước lượng số tiền nợ mà quý vị có thể đủ tiêu chuẩn để mượn.