

- 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 quá khứ tín dụng của quý vị. Quý vị có thể mua bản báo cáo điểm tín dụng tại www.myfico.com, www.experian.com, www.equifax.com, hay www.transunion.com.
- Đừng 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 trả thêm tiền để khoá (bảo đảm) lãi suất nợ của quý vị.

Nếu quý vị định nộp đơn mượn tiền với nhiều chủ nợ khác nhau, nên nộp cùng một lúc trong vòng 60 ngày. Nhiều “yêu cầu” có bản báo cáo tín dụng từ chủ nợ không làm cho điểm tín dụng của quý vị bị thấp xuống (và làm lãi suất tăng) nếu các yêu cầu này xảy ra trong cùng một thời hạn ngắn. Tham gia vào chương trình hướng dẫn cho người mới mua nhà lần đầu tiên có thể giảm lãi suất mượn tiền, 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 nợ nhà tư nhân (private mortgage insurance - PMI). Nếu quý vị đặt cọc dưới 20%, công ty cho vay buộc quý vị phải trả bảo hiểm PMI. Để tránh khỏi trả PMI, quý vị đôi khi có thể mượn thêm món nợ thứ hai gọi là “piggyback” cùng một lúc như là món nợ thứ nhất để dùng nó làm tiền đặt cọc và tránh các điều kiện của PMI. Tiền trả hàng tháng cho PMI và lãi suất cho vay của đa số “piggyback,” cùng với lãi suất nợ nhà được trừ thuế.

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

Bản Báo Cáo Trung Thực của Chủ Nợ (Truth in Lending statement). Trong vòng ba ngày từ khi nộp đơn mượn tiền, chủ nợ phải đưa cho quý vị bản báo cáo này bao gồm chi tiết về lãi suất hàng năm, tiền lời, tiền cho vay và tổng số tiền cần phải trả. Bản báo cáo cũng cho biết về tiền phạt nếu trả dứt nợ sớm hơn thời hạn (nếu có), tiền nợ có sự thoả thuận (*assumable*) của chủ nợ hay không, thời khoá biểu để trả nợ và bất cứ các lệ phí khi trả nợ trễ.

Ước tính xác tín (good faith estimate). Cũng trong vòng ba ngày khi đã nộp đơn, chủ nợ phải đưa cho quý vị một bản “good faith estimate of settlement costs” (GFE). Bản này được dùng như bản tiêu chuẩn để đo giá tiền nợ nhà. Trong đó phải liệt kê lãi suất cho vay, tiền cho mượn, thuế, và bảo hiểm, cộng thêm loại nợ và thời hạn. Chú ý vào phần tóm lược sẽ liệt kê lãi suất có thể tăng bao nhiêu và khi nào, và bản ước tính này sẽ còn dùng được trong bao lâu. Phí tổn sau cùng có thể hơn hàng trăm mỹ kim so với bản GFE. Nên chuẩn bị trước tiền để đóng hợp đồng tốn từ 3% đến 6% của số tiền nợ nhà. Quý vị nên yêu cầu giải thích về tất cả các lệ phí và đo giá giữa các chủ nợ.

Bảo hiểm chủ quyền (title insurance). Các chủ nợ buộc quý vị phải trả bảo hiểm này để bảo vệ chủ nợ không bị mất tiền vì vụ giấy chủ quyền giả mạo, cầm thế, hay sai sót. Nếu chỉ có chủ nợ được bảo hiểm bởi bảo hiểm chủ quyền mà quý vị phải trả, nên nghĩ đến mua bảo hiểm cho chủ nhà để bảo vệ quý vị không bị vấn đề giấy chủ quyền tìm không ra và để bảo hiểm bất kỳ lệ phí pháp lý nào khi cần biện hộ cho chủ quyền của quý vị.

Uốn mua

Khi đã tìm được căn nhà vừa ý, đó là lúc quý vị nộp giấy đề nghị mua.

Các bất trắc. Nên biết rõ các đề nghị của quý vị có đường rút lui ra khỏi hợp đồng bằng cách cho vào điều kiện nhà về thanh tra, tài chánh, bảo hiểm và các bất trắc khác. Nếu quý vị khám phá có vấn đề về xây cất hay nếu không mượn được tiền với giá và điều kiện phù hợp, quý vị có thể rút lui được.

Đặt cọc. Hầu hết người bán nhà đều muốn quý vị đặt cọc một số tiền. Khi người bán nhận đề nghị mua nhà, tiền đặt 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 trả giá lại (counter-offer) nếu như người bán từ chối giá đề nghị ban đầu của quý vị. Nên biết tài chánh giới hạn của mình và giữ vững lập trường.

Nếu giá đề nghị mua của quý vị được người bán đồng ý, quý vị có hợp đồng - đây gọi là sự thoả thuận (binding).

Khi đóng hợp đồng

Bước cuối cùng trong việc mua nhà là tiến trình đóng hợp đồng. Trong bản hợp đồng bán của quý vị có định ngày đóng, thường là

từ 30 – 90 ngày. Trước khi đóng hợp đồng, nên đi duyệt xét nhà lần chót để biết tình trạng của căn nhà. Khoảng một hay hai ngày, công ty cho vay sẽ đưa cho quý vị một văn bản thoả thuận HUD-1 liệt kê tất cả các phí tổn đóng hợp đồng. Duyệt qua cẩn thận tất cả các phí tổn và tiền phải trả và gọi cho công ty cho vay 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 ký – các sơ xuất có thể trả giá rất đắt. Nếu cần, 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 trong một số trường hợp tiền tiện ích như điện, khí đốt hay dầu hỏa. Chủ nợ cũng có thể buộc quý vị trả tiền bảo hiểm nhà và trả phần 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.

Cơ Quan Tác Động Giới Tiêu Thụ (Consumer Action)

www.consumer-action.org

Liên Lạc Đường Dây Khẩn Của Chúng Tôi Tại:
www.consumer-action.org/hotline/complaint_form
415-777-9635

Có nói tiếng Trung Hoa, Anh và Tây Ban Nha

Trang điện toán của Housing Information:
www.housing-information.org
Trang điện toán của MoneyWi\$e: www.money-wise.org



Đề Án Hướng Dẫn Gia Cư do Cơ Quan Tác Động Giới Tiêu Thụ biên soạn với sự hợp tác của Capital One Services, Inc.
© 2010 Consumer Action. Rev. 8/13

Buying a Home - Vietnamese

Quý Vị Có Thể MUA MỘT CĂN NHÀ

Chìa Khóa Làm Chủ Căn Nhà

MoneyWi\$E

A CONSUMER ACTION AND CAPITAL ONE PARTNERSHIP

Làm chủ căn nhà là một trong những thứ quan trọng nhất quý vị mua từ đó tới giờ.

Làm chủ một căn nhà sẽ giúp quý vị gầy dựng của cải, được giảm thuế và tự làm chủ nhà. Tuy nhiên, quý vị cần chuẩn bị cho các tổn kém để làm chủ căn nhà -- thời gian, cố gắng và tiền bạc.

Tổn phí thật sự để làm chủ một căn nhà không đơn thuần chỉ trong tiền nhà trả góp hàng tháng. Quý vị phải trả thuế bất động sản, bảo hiểm, phí tổn bảo quản và các sửa chữa khẩn cấp. Chủ nhà cũng phải bỏ nhiều thời gian tu bổ và chăm sóc căn nhà để giữ nó trong tình trạng tốt, và hy vọng nhà sẽ có giá hơn. Dù phải tốn kém nhiều, nhưng đại đa số người có nhà đều nói rằng cái lợi thật xứng đáng.

Chuẩn bị

Mua nhà là một bước tiến quan trọng. Nó cần phải có thời gian. 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 muốn. Nhắm đến chuyện đặt cọc thật nhiều nếu được. Nếu đặt cọc dưới 20%, nhà băng cho mượn tiền buộc quý vị phải trả PMI (private mortgage insurance).

• **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, vào www.hud.gov/buying và bấm “housing counselor,” hay gọi 800-569-4287.

• **Quá khứ tín dụng.** Quý vị có thể được lãi suất nợ nhà thấp nếu tín dụng của quý vị tốt. Cách tốt nhất để có quá khứ tín dụng tốt là trả hoá đơn đúng thời hạn. Xin bản báo cáo tín dụng miễn phí tại www.annualcreditreport.com hay gọi 877-322-8228. Nếu quý vị tìm thấy có sai sót trong bản báo cáo, nên làm theo sự chỉ dẫn trong đó để khiếu nại về sự sai sót 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 trương mục ngân hàng, trợ cấp, và hưu trí).

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

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 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 quá khứ tín dụng, tiền nợ và lợi tức của các người nộp đơn, tiền đặt cọc, tiền tiết kiệm, và loại nợ quý vị muốn, thí dụ, nợ lãi suất cố định (*fixed rate*) hay nợ lãi suất thay đổi (*adjustable rate*).

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

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 cáng đáng được tiền nhà và các chi tiêu 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% mức thu nhập của quý vị.

Nói chung, quý vị ít nợ trong các thứ như thẻ tín dụng, nợ xe và các nợ khác, cơ hội mượn được tiền mua nhà càng cao hơn. Nếu được, quý vị nên trả hết các món nợ trước khi nộp đơn mượn tiền mua nhà.

Quý vị đặt cọc nhiều thì tiền nợ nhà càng ít. Tiền đặt cọc được tính theo tỷ lệ của giá bán 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 tới. Để biết chương trình trợ giúp tiền đặt cọc địa phương, xin viếng <http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/buying/localbuying>.

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 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 quý vị chỉ cần phải trả.

Nhà băng và công ty cho vay tiền trên mạng điện toán.

Quý vị có thể tiếp xúc trực tiếp với các nhà băng hay công ty cho vay tiền mua nhà hoặc viếng trang điện toán của họ. Các trang mạng như Bankrate.com giúp để kiểm các công ty cho vay và so sánh lãi suất.

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

Viên thanh tra nhà cửa. Nên mượn một viên thanh tra nhà để biết nhà quý vị định mua có bị vấn đề gì nghiêm trọng không. Khi ký hợp đồng mua nhà, nên yêu cầu có một viên thanh tra chuyên về nhà có vấn đề, để giúp quý vị có thể bỏ không mua nếu việc kiểm tra tìm ra các hư hại quý vị không muốn sửa. Để kiểm một viên thanh tra, xin vào International Association of Certified Home Inspectors (<http://www.nachi.org/find-an-inspector>) hay the American Society of Home Inspectors (www.ashi.org/find)

Kiểm đúng căn nhà mình muốn

Đò 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 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 nhà. Tiền trả nợ hàng tháng lúc nào cũng như vậy (nếu công ty cho vay tiền đầu tiên tiền thuế bất động sản và tiền bảo hiểm của quý vị thì tiền trả cố định có thể thay đổi vì cá phí

tổn này.) Nợ với thời hạn 15 năm sẽ có tiền nợ hàng tháng rất cao.

Tiền nợ thay đổi (variable-rate mortgages) cho quý vị đủ tiêu chuẩn để mượn món nợ lớn hơn vì lãi suất ban đầu thường thấp khiến tiền đóng hàng tháng ít hơn, nhưng tiền trả hàng tháng có thể tăng nếu lãi suất tăng. 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 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, nợ FHA để mượn hơn và thường không phải đóng tiền đặt cọc nhiều. Để biết thêm chi tiết, quý vị có thể viếng Trang Mạng của FHA (<http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/buying/loans>).

công bằng & không thích đáng

Nên coi chừng các loại nợ có vẻ bất công và dối trá (loại sẵn môi) trong hợp đồng như bị trả tiền phạt vì trả hết nợ trước thời hạn (prepayment penalties). Nên cảnh giác với các loại nợ chỉ trả tiền lời (interest only) hay *bất kỳ* loại nợ nào ban đầu tiền trả hàng tháng thấp sau đó cứ tăng cao đến mức không tài nào trả nổi. Nợ không đặt cọc (zero-down loans) không buộc phải đặt tiền cọc. Nghĩa là nhà của quý vị chưa có “equity”(sinh lời) cho đến khi quý vị trả được phần nào tiền nợ gốc qua thời gian hay nhà có giá (tăng). Nên biết rõ quý vị sẽ không cần phải bán căn nhà ít nhất trong vài năm, hay quý vị có thể phải tự bỏ tiền túi để trả huê hồng cho nhân viên địa ốc và các tổn kém khác.

Đủ tiêu chuẩn mượn tiền mua nhà

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

Quý vị liên lạc với một vài công ty cho vay để so sánh lãi suất, lệ phí và điểm (points - là 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: