

Cuộc Hành Trình của quý vị để trở thành Gia Chủ



Chicago Title



KÍNH GỬI NGƯỜI MUA NHÀ:

Xin chúc mừng quý vị đã trên đường mua nhà riêng, do đó lập cho mình một quy trình. Hơn nữa, chúng tôi sẽ nhấn mạnh những sự kiện quan trọng trong quy trình.

Thật sự đây là một hân hạnh cho chúng tôi để cung cấp tài liệu này cho quý vị.

Xin chúc mừng quý vị lại lần nữa, và cảm ơn quý vị đã cho chúng tôi cơ hội.

Chicago Title

Hãy bắt đầu bằng cách nhắm vào vài Câu Hỏi mà quý vị có thể có...

Tại sao mua nhà?

Ngoài việc thấy hân diện đã là chủ và việc thưởng thức căn nhà riêng của mình,

- Quý vị sẽ giàu hơn vì giá trị nhà sẽ tăng
- Đây có thể là dịp để trừ thuế
- Những tiền tồn kém cho nhà thường tăng chậm hơn là tiền thuê
- Quý vị có nhiều lựa chọn hơn để dùng, trưng bày, và/hay tu sửa nhà

Tôi phải làm gì để mua nhà?

Một khi quý vị đã quyết định mua nhà, hãy liên lạc với Người Chuyên Nghiệp Mua Bán Bất Động Sản tại địa phương để giúp quý vị với quy trình. Người đó sẽ giúp quý vị xác định khả năng mua được nhà bao nhiêu, quyết định muốn loại nhà nào, tìm vùng nào thích hợp, thương lượng việc mua bán, giàn xếp việc kiểm tra, và hướng dẫn quý vị trong quy trình lập bản giao kèo và vay tiền để trở thành gia chủ.

Tôi có cần Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản không, và làm sao tôi tìm được một người giỏi?

Nhất định rồi. Mua căn nhà là một đăm trách lớn về mặt tình cảm và tài chánh. Việc lựa chọn một Nhân Viên Mua Bán hay Môi Giới Bất Động Sản có kinh nghiệm, chuyên nghiệp, đứ tư cách sẽ giúp quý vị thông qua quy trình phức tạp, và người đó sẽ thương lượng sao cho lợi nhất cho quý vị, trong suốt lúc mua bán. Những Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản cũng giúp rất nhiều trong việc tài trợ chuyện mua bán, và tìm đúng căn nhà hợp với quý vị.

Phần lớn người trên nước Mỹ đều dùng Người Chuyên Nghiệp Mua Bán Bất Động Sản trong quy trình mua nhà.

Để tìm Nhân Viên chuyên làm cho người mua nhà Á Đông và nói tiếng của quý vị,

- Hãy liên lạc với **Association of REALTORS®**, địa phương, hoặc những tổ chức khác nhắm xúc tiến việc trở thành gia chủ
- Coi www.AREAA.org trên mạng điện tử
- Hỏi bạn bè hoặc thân nhân, hoặc
- Gọi văn phòng địa phương **Chicago Title** hoặc coi trên trang điện tử www.chicagotitle.com, để lấy danh sách những Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản nhắm làm cho người mua nhà Á Đông

Làm sao mượn được tiền, và những điều khoản nào lợi nhất cho tôi?

Để thực hiện chuyện mua nhà quan trọng này, quý vị phải có tài chánh tương đối vững vàng. Quá trình tín dụng của quý vị phải được chấp nhận và quý vị KHÔNG thể bị phá sản trong bảy năm qua. Quý vị phải trình giấy thuế và các tài liệu tài chánh khác trong quy trình mua nhà. Xin quý vị lưu ý tới những cứu xét tài chánh sau đây:

- Quý vị có tiền để giành cho vụ đặt cọc tiền nhà chưa?
- Quý vị có nguồn thu thập chắc chắn, làm việc đều trong 2-3 năm qua không?
- Quý vị có thành tích tốt về việc thanh toán hóa đơn không?
- Quý vị có trả được tiền vay để mua nhà và những phí tổn khác đều mỗi tháng không?
- Quý vị có tương đối ít món nợ lâu dài mà chưa trả như tiền xe không?

cho mình một chỗ đứng vững chắc hơn trên đất nước này. Sách chỉ dẫn này được phác thảo bởi ban tiếp thị đa văn hóa để giúp quý vị từ đầu đến cuối quy trình trong việc mua bán và nhận định những người đảm trách, dù là Ngân Hàng Cho Vay, Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản, hay Công Ty phụ trách Văn Tự.

này cho quý vị. Nếu quý vị có câu hỏi gì, yêu cầu quý vị liên lạc với văn phòng địa phương của công ty **Chicago Title**.

Chúng tôi cơ hội phục vụ quý vị!

Quý vị cũng nên hỏi mình những câu sau đây để xác định xem cách vay nào lợi nhất cho quý vị:

- Quý vị tính ở trong căn nhà đó bao lâu?
- Tài chính của quý vị có thay đổi đáng kể trong mấy năm tới không?
- Khi nào quý vị muốn trả xong tiền vay để mua nhà này?
Trước khi quý vị về hưu?
- Quý vị có trả được số tiền vay để mua nhà thay đổi không, hay quý vị muốn nó giữ nguyên vạy suốt thời gian vay?

Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản có thể giúp quý vị tìm ngân hàng cho vay nào có thể giúp quý vị xác định cách vay nào hợp nhất với nhu cầu quý vị, dựa trên những cứu xét bàn phía trên.

Bản giao kèo và bảo hiểm văn tự là gì?

Bản giao kèo chỉ là thời gian tất cả tiền bạc và tài liệu liên quan đến việc chuyên nhà được kiểm tra. Đây là lúc **Chicago Title** tham gia vào bằng cách đứng ra làm ban thứ ba độc lập, cho người mua và người bán, thực hiện những lời chỉ dẫn của đôi bên, chịu trách nhiệm phân phối tiền bạc, làm hết giấy tờ, và ghi chép văn bản chuyển văn tự cho quý vị, là người mua.

Bản giao kèo bảo vệ tất cả các bên dính líu vào việc mua bán. Thí dụ, với tiền đặt cọc, tiền của người mua được bảo vệ trong khi người bán kiểm chứng người mua thật sự thích mua nhà. Công ty phụ trách văn tự giữ hết tiền, giấy chỉ dẫn, và tài liệu bắt buộc cho việc mua bán, phân phối đúng số tiền cho mỗi bên, và lo những chi tiết như ghi chép văn bản mới.

Bảo hiểm Văn Tự là hợp đồng bảo hiểm bảo vệ người mua khỏi những rủi ro có thể không khám phá ra được khi soát văn tự. Cũng được gọi là “những khuyết điểm giấu kín”, những rủi ro này có thể không hiện ra cho tới vài năm sau. **Một vài thí dụ như:** những người thừa kế không khai hoặc mất tích, sự mạo nhận gia chủ thật, chữ ký giả trong văn bản hoặc văn bản và tiền vay để mua nhà ký bởi những người điên, vị thành niên, hoặc đáng lẽ là người độc thân nhưng thật ra lại có chồng có vợ.

Dù trong trường hợp những khuyết điểm giấu kín này có xảy ra đi nữa thì với **Chicago Title**, quý vị và nhà của quý vị cũng vẫn được bảo vệ.

Những chi phí lúc kết thúc giấy tờ là gì, và tôi có phải trả số tiền đó không?

Có hai loại chi phí lúc kết thúc giấy tờ: **Không lập đi lập lại** (*chỉ trả một lần thôi*) và **lập đi lập lại** (*chi phí nhiều lần theo từng khoảng cách*). Những chi phí không lập đi lập lại bao gồm nhưng không phải chỉ có những lệ phí sau đây: Đánh giá nhà, phiếu thành tích tín dụng, những điểm hoặc giấy khởi đầu cho vay, kiểm tra nhà, bảo hiểm văn tự và bản giao kèo, chuẩn bị tài liệu, sở thuế, thị thực, ghi chép, người đưa giấy tờ, chuyển tiền bằng điện tín và tem đề chuyên. Còn những phí tổn lập đi lập lại và theo tỷ lệ thì bao gồm nhưng không phải chỉ có những lệ phí sau đây: Bảo hiểm may rủi tài sản, thuế nhà, tiền lời theo tỷ lệ, tiền trả tháng đầu chia theo tỷ lệ và Bảo Hiểm Tiền Vay để Mua Nhà Tư nhân (**Private Mortgage Insurance, PMI**), nếu cần. Nhiều phí tổn đó được chia giữa người mua và người bán, tùy theo thủ tục của quận nơi có nhà.

Ngân hàng cho vay và Nhân Viên Mua Bán/Môi Giới Bất Động Sản của quý vị sẽ đưa “**ước tính chân thành**” của những phí tổn dự tính lúc kết thúc giấy tờ, và những phí tổn thật sự sẽ do người giữ bản giao kèo tóm tắt lại theo chỉ dẫn của ngân hàng cho vay, và sẽ được cắt nghĩa cho quý vị lúc ký giấy tờ.



Chúc mừng quý vị! Quý vị đã đi được bước đầu. Sau đây là 19 bước nữa của chuyến hành trình này:

- 1. Chọn Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản.**
- 2. Chọn ngân hàng cho vay** (biết về những loại tiền vay để mua nhà khác nhau và cách chứng minh đủ điều kiện trước khi vay).
- 3. Tuyển chọn nhà** (xác định loại nào, giá cả, và địa điểm).
- 4. Trả giá** (sau khi tìm được nhà, làm giấy trả giá qua nhân viên mua bán bất động sản của quý vị).
- 5. Quy trình bán giao kèo** (khi quý vị đã thỏa thuận với người bán, tiền đặt cọc đầu tiên để tỏ sự chân thành của quý vị sẽ đưa cho người đại diện bán giao kèo, và cuộc quy trình bắt đầu).
- 6. Tiền vay để mua nhà** (yêu cầu tiền vay để mua nhà, điền những hồ sơ cần thiết).
- 7. Giấy báo cáo mở đầu về văn tự** (được cứu xét và chấp nhận).
- 8. Kiểm tra và tiết lộ** (kiểm tra nhà trong thời hạn ấn định trong giấy hợp đồng, và cứu xét tất cả những tiết lộ của người bán về cái nhà).
- 9. Định giá** (ngân hàng cho vay ấn định giá trị nhà).
- 10. Chấp thuận cho vay** (ngân hàng cho vay liên lạc Hãng phụ trách Bán Giao Kèo).
- 11. Bảo hiểm khuyết điểm giấu kín** (người mua nói cho nhân viên phụ trách bán giao kèo tên hãng bảo hiểm sẽ chấp nhận hợp đồng).
- 12. Điều kiện** (Nhân Viên phụ trách Bán giao kèo bảo đảm những điều kiện được hoàn tất).
- 13. Đến coi nhà lần cuối** (người mua kiểm tra nhà với Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản, trước khi kết thúc việc mua bán).
- 14. Ký tài liệu** (người mua ký những tài liệu vay tiền và giấy chỉ dẫn của bán giao kèo, và đặt tiền trả đầu tiên cho công ty phụ trách văn tự).
- 15. Nhân viên phụ trách Bán Giao Kèo đưa các tài liệu lại cho ngân hàng cho vay.**
- 16. Tiền ngân hàng cho vay chuyển bằng điện tử tới công ty phụ trách văn tự** (việc trao đổi tiền tệ xảy ra giữa ngân hàng cho vay và công ty phụ trách văn tự).
- 17. Văn bản được đăng ký tại cơ quan quận** (việc này chuyển văn tự tài sản sang người mua).
- 18. Việc mua bán kết thúc** (hoàn thành việc tính toán và gửi bản báo cáo tài khoản).
- 19. Chìa khóa được trao cho người chủ mới.**



Việc gì xảy ra trong quy trình mua?

35 bước sau đây mô tả những nhiệm vụ **ĐỘI MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN** sẽ làm (*Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản, ngân hàng cho vay, và công ty phụ trách văn tự và bản giao kèo*) để việc mua bán của quý vị thành công. Sau mỗi câu mô tả, quý vị sẽ thấy (những) hội viên liên quan tới công việc đó, xếp loại trong ngoặc.

Điền xong mẫu đơn vay tiền [Ngân hàng cho vay/Viên chức cho Vay] Những bước này được ghi số để dễ theo quy trình, tuy nhiên một số có thể xảy ra cùng một lúc. Quý vị hãy kiểm soát lại với Nhân Viên Mua bán Bất Động Sản hay ngân hàng cho vay của quý vị nếu cần thêm chi tiết hay làm cho rõ ràng hơn.

1. Chấp thuận trước khi vay và xem xét những lựa chọn tài chính của quý vị
[Ngân hàng cho vay/Viên chức cho vay]
2. Chọn nhà mong muốn, và trình giấy trả giá mua và tiền đặt cọc đầu tiên để tỏ sự chân thành
[Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản]
3. Việc mua bán bắt đầu ở Công Ty phụ trách Văn Tự và Bản Giao Kèo
[Công Ty phụ trách Văn Tự và Bản Giao Kèo]
4. Điền xong mẫu đơn vay tiền
[Ngân hàng cho vay/Viên chức cho Vay]
5. Cho kiểm tra nhà
[Nhân Viên mua bán Bất Động Sản]
6. Cho làm phiếu thành tích tín dụng và định giá trị nhà
[Ngân Hàng cho Vay/Viên chức cho Vay]
7. Cứu xét giấy hợp đồng và đặc biệt chú ý đến những bước có ngày tháng nhất định
[Tất cả đội viên]
8. Cứu xét giấy báo cáo mở đầu về văn tự và gửi đi cho ngân hàng cho vay và Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản
[Công Ty phụ trách Văn Tự và Bản Giao Kèo]
9. Giao giấy báo cáo tiết lộ cho người mua
[Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản]
10. Cứu xét giấy báo cáo mở đầu về văn tự
[Tất cả đội viên]
11. Tuyên chọn tiền vay ước muốn
[Ngân hàng cho Vay/Nhân viên cho Vay]
12. Cứu xét những giấy kiểm tra và/hoặc bỏ những điều kiện phụ thuộc
[Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản]
13. Loại bỏ những điều kiện phụ thuộc khỏi giấy vay và tăng tiền đặt cọc nếu cần
[Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản]
14. Nhận tiền được gia tăng
[Công Ty phụ trách Văn Tự và Bản Giao Kèo]
15. Tập trung lần chốt tài liệu để chấp thuận cho vay
[Ngân hàng cho Vay/Viên chức cho Vay]
16. Nhân Viên phụ trách Bản giao kèo bảo đảm giấy báo cáo về văn tự không có nhầm lẫn và tuân theo bất cứ chỉ dẫn nào thêm
[Công ty phụ trách Văn Tự và Bản Giao Kèo]
17. Gửi gói đó tới ngân hàng cho vay (ban lo ấn định các rủi ro) để được chấp thuận dứt khoát
[Ngân hàng cho Vay/Viên chức cho Vay]
18. Bàn về việc tuyên chọn một nhân viên phụ trách bảo hiểm những khuyết điểm giấu kín
[Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản]
19. Chấp thuận cho vay và đặt những tài liệu cho vay
[Ngân hàng cho Vay/Viên chức cho Vay]
20. Gửi những tài liệu cho vay tới công ty phụ trách văn tự
[Công ty phụ trách Văn Tự và Bản Giao Kèo]
21. Mua bảo hiểm những khuyết điểm giấu kín cho gia chủ
[Công ty phụ trách Văn Tự và Bản Giao Kèo]
22. Khẳng định ngày kết thúc, và số tiền còn lại cuối cùng, cần thiết để kết thúc việc mua bán
[Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản]
23. Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản chỉ dẫn lần cuối để kết thúc
[Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản]
24. Nhân Viên phụ trách Bản Giao Kèo cứu xét những điều kiện cuối cùng của vụ vay
[Ngân hàng cho Vay/Viên chức cho Vay]
25. Đề ra những chỉ dẫn của bản giao kèo
[Công Ty phụ trách Văn Tự và Bản Giao Kèo]
26. Ký giấy chỉ dẫn (*cả Người Mua lẫn Người Bán*) và ký tài liệu vay luôn (*Người Mua*)
[Công Ty phụ trách Văn Tự và Bản Giao Kèo]
27. Gửi lại những tài liệu đã ký cùng với hợp đồng bảo hiểm những khuyết điểm giấu kín cho ngân hàng cho vay
[Công ty phụ trách Văn Tự và Bản Giao Kèo]
28. Đến coi nhà lần chốt
[Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản]
29. Cứu xét hồ sơ cho vay
[Ngân hàng cho Vay/Viên chức cho Vay]
30. Trao đổi tiền tệ
[Ngân hàng cho Vay/Viên chức cho Vay]
31. Người mua đặt tiền còn lại vào trương mục bản giao kèo
[Công ty phụ trách Văn Tự và Bản Giao Kèo]
32. Đội quyết định còn những việc khác cần phải làm để kết thúc
[Tất cả đội viên]
33. Đăng ký những tài liệu (*văn bản*) tại cơ quan quận
[Công ty phụ trách Văn Tự và Bản Giao Kèo]
34. Việc mua bán kết thúc. Tính toán cuối cùng: Viết và gửi séc, làm bản báo cáo ngân khoản cuối cùng, rồi gọi và báo cho mọi bên biết về việc kết thúc
[Công ty phụ trách Văn Tự và Bản Giao Kèo]
35. Trao chìa khóa cho gia chủ mới
[Nhân Viên Mua Bán Bất Động Sản]