

# MUA NHÀ

Đồng sĩ Khiêm — Lê thanh Trang

## LỜI – TƯA:

Tục ngữ có câu “an-cư lạc-nghiệp”, đối với dân rẽ phu gi chúng ta thì phải lạc-nghiệp cái đã rồi mới an-cư được vì Mỹ không cho những người không có cơ-sở vững vàng vay tiền. Một số chúng ta đã mua nhà, một số khác đang tập-tành mua nhà và bài này có mục-dịch giúp ý-kien cho số anh em đó. Nước Mỹ rộng lớn, mỗi địa-phường có một cách mua bán nhà, bài này tôi viết với kinh-nghiệm Southern California với sự góp ý của anh Trang ở New Orleans, Louisiana và một vài ý-kien thâu-tháp được của anh Đáo ở ville — Florida — Mong quý bạn đã có nhà ở rái-rác khắp trời Mỹ, góp thêm ý-kien để cho những anh em mua nhà sau này có được nhiều hiểu biết hơn về vấn-de nhà.

\*\*\*

Mỗi tháng bạn đóng mấy trăm bạc cho chủ phố mà lòng đau như cắt vì đó là tiền vát đi, đó là chưa kể những nỗi khổ của dân đi d muôn nhú: Thiếu tự do, con cái không có chỗ chời đùa (có nỗi đi thuê Apartment mà có con là không thuê được) lâu lâu chu phố tảng tiền thuê..... Ban chót này ra ý hay là ta tìm cách mua nhà để hưởng được quyền làm chủ và khỏi mất tiền hui chết? Vậy là ban và bà xã sau nhiều đêm bàn cãi sôi nổi và sầu róng (dừng nghỉ bảy) đã tìm cách để dành một số tiền và bắt đầu kiêm nhà hộp với túi tiền Địa ốc cục — Ngoại trừ ban có đủ sức lo moi giấy tờ rắc rối linh kinh của việc mua nhà, điều đang làm hòn hết là nhò 1 hàng địa ốc lo dùm (Realtors) Địa ốc cục ăn hòng trên tiền bán cho nên được coi là thuộc phe bên kia nhưng họ sẽ săn đón ban dữ lạm vì ban là người mua túc là người có thể đem lời-tíc đến cho họ. Chon hàng Địa ốc cũng là điều rắc-rối vì quá nhiều hàng vây tốt hòn hết là ta hãy hỏi bạn bè đã có nhà rồi xem họ dùng hàng nào và kết-quả vừa ý hay không. Ban nên nhớ những hàng địa-ốc lớn có nhiều chi-nhanh, mỗi chi-nhanh do một người điều-khiển với cách điều-hành khác nhau và ngay trong chi-nhanh cũng có nhiều người làm việc, mỗi người làm một cách thành ra việc lựa chọn cũng hơi khó. Điều duy nhất ban biết là luật lệ được tôn trọng và ban không bị lừa gạt đâu.

**CHON NHÀ:** — Chon xong địa ốc cục rồi, ban bắt đầu cho họ biết điều kiện cần có về nhà mình muốn mua. Ban cho biết giá mình có thể với tôi, vùng mình muốn ở, nhà máy phòng ngủ, nhà xây về hướng Đông Nam cho hợp tuổi con Đề của ban, bếp núc cho họp y bà xa, vườn tuoc để trồng rau thià là ăn gói ca... và.... Về giá tiền thì có thể hỏi chung quanh ban bè và chịu khó đi coi mấy cái Open house (mua báo thư bay, chủ nhật tìm doc muc Real Estate, house for sale). Các nhà băng cũng có in những cuốn sách biếu miễn phí có in hình nhà bán và giá tiền. Các hàng địa ốc đều có cuốn multiple listings trong đó các nhà bán trong vùng đều được sap theo vùng, giá tiền và các chi tiết về nhà như diện tích, số phòng, công ránh, .... Khi ban đã cho hàng địa ốc biết được ý của ban rồi thì họ bắt đầu lừa ra một số nhà khả dĩ đáp ứng điều kiện bạn đã đưa ra. Người mai bán của hàng địa ốc sẽ lấy xe đưa bạn đi coi, nếu có thể nên rủ bà xã đi luôn cho chắc ăn, lờ mà nhà ban lừa không hợp “gu” của bà thì met da! Ban cứ tú tú, đừng tà tà mà cũng đừng vội nồng lòng, coi vài cái hoặc vài chục cái (tối đa xem lời 30 cái, Trang cũng rùa) cho mãn nhãn và lừa cho hợp ý. Điều cần biết là tất cả các nhà bán, trừ nhà để Open house hoặc vacant, đều đang có người ở ban mua xong cũng 2, 3 tháng sau mới don vỏ được — Sau khi chịu nhà rồi ban bèn trả giá. Cha rắc rối đây, trả làm sao bây giờ? Không có luật lệ nào hoặc rule of thumb nào cho biết hết vì tất cả đều nằm trên nguyên tắc “thuần mua vừa bán” và như California hiện nay, nhà bán chạy như tôm tươi, ban trả lờ quờ có người khác ta phong tay trên là kê như công cốc. Người mai bán đúng về phía người bán nên không giúp ban được và các rejected offers trước cũng không được phổ biến để giúp ban. Vậy thì cứ việc cầu may, kỳ kèo bớt một thêm hai (để rồi có thể mua không được) hoặc trả một tiếng một (nếu chờ bán liền bạn có cháu một “đêm không ngủ” vì bà xã cho là trả hối) — Có người nói rằng nên bớt 10% trên giá ghi bán, điều này không có chí là xác đang vì nếu đây là một con số nhất định thì chủ nhà khi ra giá cũng tăng thêm 10% trên giá tiền định bán. À, giá mua ghi trong multiple lisrings của các hàng địa ốc đã được các hàng này xét trước là vừa phải nghĩa là chủ nhà muốn tố lên cũng không tố nhiều được vì phải cân bằng với các nhà ghi bán trong vùng.

**VAY TIỀN:** — Ngay giờ xong xuôi bạn bắt đầu đi vay tiền ở nhà băng thương mại hoặc các nhà băng đặc biệt về địa ốc (như Home Savings and Loans chẳng hạn). Tiêu chuẩn cho vay của nhà băng thường là:

1/— Số tiền vay bằng có 2 lần lợi tức xối hàng năm của người vay.

2/— Số tiền trả hàng tháng của họ vay không quá 1/4 lợi tức xối hàng tháng.

**A.— VAY TIỀN Ở NHÀ BĂNG THƯƠNG:** — Nếu nhà mua mới cất chí thì nhà băng chỉ cần bạn bỏ ra 10% của số tiền mua nhà, nếu nhà cũ thì họ yêu cầu mình bỏ ra 20%. Ví dụ: nhà 50,000 mình phải có 10,000. Có nhiều cách chi tiền nỗi mình nên đi shop nhiều nhà băng để có được tiền lãi hấp dẫn cho mình. Điều này có thể đúng nhưng tối chí vay tiền tại Home Savings and Loans mà thôi. Ông đây họ cho người đi định giá cái nhà mình đã đặt cọc, yêu cầu mình điền tờ máu xin vay tiền trong đó mình phải khai các nguồn lợi tức và tên cùng địa chỉ của một bà con không chung với mình. Chứng hối ba tuần sau khi mảnh đòn xin vay là có kết quả, mình khỏi cần lo theo dõi chi cho mệt, hanka địa ốc họ "lo dum" vì vay sớm chừng nào thì chuyên bán nhà mau chừng đó và họ có tiền! Nếu nhà băng định giá nhà băng hoặc hơn số tiền mình vay thì OK nếu không họ chỉ cho vay số tiền họ định, phần còn lại mình lo. Ví dụ: Mình trả hồ sơ 50,000, họ định giá 45,000 và cho vay  $0.8 \times 45,000 = 36,000$ , mình è cổ ra chịu  $50,000 - 36,000 = 14,000$  nếu không thì ràng cãi chày cãi cối để bỏ việc mua và lấy lại tiền cọc. Tiền lãi hiện nay ở vùng tôi ở là 8.75% một năm, lãi thay đổi (Variable interest rate) tùy theo thị trường mà lên xuống. Nếu lên 1 điểm thì họ nói mình có quyền yêu cầu kéo dài thời gian trả ra để cho tiền trả hàng tháng không tăng nhiều. Tôi vay 39,000 trả làm 30 năm (năm 2007 làn) tiền lãi trả sổ gấp 2 tiền vay!

**SECOND DEED:** — Có người bán hoặc có nhiều nhà băng địa ốc du khi mình là chủ mua nhà đi, họ chịu carry second deed. Đây là số tiền bỏ túi để cho đủ tiền trả lần đầu tiên (bằng 10 hoặc 20% tiền nhà). Ví dụ: Tôi cần 10,000 để trả lần đầu nhưng chỉ có trong tay 5,000 thôi, thì tôi có thể xin vay second deed hoặc người bán nhiều khi chịu cho mình chịu 5,000, lẽ tất nhiên là phải trả lời với bách phản phải chăng. Tôi không biết rõ bách phản bao nhiêu, hình như xé xích giữa 11 và 12% cho 5 năm thì phải. Mỗi tháng phải trả tối thiểu 1% của tiền vay. Dễ quá hả, mỗi tháng chỉ trả thêm có 50\$ thôi! (nếu Second deed là 5,000). Cơ chừng, sau 5 năm trả tiền, tiền vay đáo hạn vẫn không xé xích 5,000 là bao nhiêu và lúc đó bạn meo mặt, liều hồn trả không được là nhà bị cầm thế lời thối. Có nhiều người có máu xì phé nói rằng, nhà tuỳ lúc đó lên giá, tuỳ đem ra nhà băng cầm thế vay lại cũng vừa không ngai (re-financing). Đúng nhiều khi có bạn lời nhưng mà nhưc tim lắm!

**ESCROW:** — Khi nhà băng OK, họ báo cho hanka làm giấy tờ biệt (escrow). Hanka này mời mình lai ký giấy vay nó, làm thủ tục, một chục thứ giấy tờ linh kinh trong đó quan trọng nhất là bảo hiểm nhà cháy và bảo hiểm chủ nhà (thang ban của ban tôi chơi nhà ban, nó trượt chân té gãy tay, nó có thể yêu cầu ban bồi thường tiền thuốc men, ban không bảo hiểm là mệt. Đại khái đời sống Mỹ là rưa; bảo hiểm an tiền đã đói). Giấy xong là hẹn ngày giao nhà, vài tuần sau, bạn nhớ báo ngay cho chủ phò biết ngày dọn nhà vì thời gian báo trước là 1 tháng.

**B.— VAY FHA:** (Federal Housing Authority) — Sau khi lừa nhà, trả giá và ký giấy chịu mua nhà và đặt cọc xong thì Địa Ốc Cục sẽ giúp mình vay tiền. Vay FHA không có nghĩa FHA cho mình vay tiền mà FHA chỉ đứng ra bảo đảm với nỗi mình vay tiền Mortgage Company, homestead hay Bank) là nếu người mua không trả tiền nỗi thì FHA sẽ mua lại căn nhà. Muốn được FHA bảo đảm, số tiền vay phải dưới 2,5 lần số lương hàng năm của mình (gross income). Ví dụ: Nếu lương 20,000\$/năm thì vay tối đa là 50,000\$. Ở New Orleans, nhiều người Việt Nam được FHA bảo đảm (trong đó có tui). FHA khi bảo đảm cho người nào, họ chém thêm 1/2 phần trăm tiền lời. Ví dụ: Hiện nay tại New Orleans tiền lời Mortgage Company lấy là 83/4 phần, cộng 1/2 phần cho FHA, tiền lời phải trả là 91/4. Tuy vậy, cũng vẫn rẻ hơn là vay thẳng ngân hàng, tiền lời có thể đến 10%.

**DON NHÀ:** — Trước khi don nhà bạn nhớ lo các thứ linh kinh cần thiết là yêu cầu nước, gas, telephone đến ngày N là “cắt” nỗi chô cũ và gán chô mới và gọi Closing Bills.

Don nhà thì phần lớn là nhờ anh em và thuê xe (Uhaul) để don. Đây là chuyên chi tiết không đáng nói.

**BAN CÂN CÓ THÊM TIỀN:** — Ngoài tiền đặt cọc mà sau này được tính vào tiền đâu mua nhà còn có các thứ tiền giấy mực, thuê nhà... phí tổn cũng chừng 2 hoặc 3% của tiền mua nhà mà mình phải có sẵn để đóng khi escrow kêu (xem phụ lục).

Chưa hết, lâu lùi trước ban ở Apartment, bếp núc đã có chủ Apt.lo, bây giờ don nhà thi cần phải có tủ lạnh, rửa là Sears có dịp kiểm bạc. Rồi tới máy giặt, máy sấy. Chưa hết, màn trường để cho cái nhà nó xom tu cho mặt mặt với anh em, rồi Salon nữa chi?. Việt Nam mình ngủ đất nhưng phải có salon!, sở sở bếp, salon.... cũng đi đứt 1,500 hoặc mua mặt hoặc credit. Rồi không lý có nhà mà không cắt cỏ, trồng rau, trồng bông, rửa lai đi mua máy cắt cỏ, cuốc cao, kéo tìa, kéo cắt, phân bò, phân urea, dù thủ cây cối mất toi nó từ 200 đến 400. Trồng thì phải săn sóc, tưới nước.... tôn sức lao động lăm các bạn rắp ranh mua nhà đi, điều an ủi là bạn lao động cho bạn, cho mà thăng tèo cứng, còn ở Việt Nam lao động cho vinh quang, cho Bác.....(?!).

Qua đến Mỹ, dân C.C. mình không còn có dịp “nhờ” thợ ở Ty Sổ nua, mọi thứ phải è cổ’ ra làm, bạn ráng sắm kèm, búa, kẹp, đồ điện để hể bà xà kêu một cái là làm liền. Ở đây mà kêu thợ lại nhà làm là dở nợ.

Chưa hết, thuê nhà mỗi năm mỗi lần vây bạn hãy coi chừng lo cho có đủ tiền để đóng thuế này chớ ra nhà băng vay nua thì có hơi mệt đó.

Tóm lại, mua nhà ở Mỹ là 1 điều thích thú, rất dễ mà rất khó. Để vì mọi thứ đều có sẵn cho mình, khó là không đủ bạc các để mua mọi thứ mình muốn. Nên nhớ, tiền lời vay nhà băng được trừ vào lương để giảm bớt thuế.

**CREDIT:** — Lúc chưa có nhà, bạn hỏi xin Credit ở đâu cũng bị từ chối, đến lúc có nhà rồi, không biết tại bán hàng nó ăn chịu với escrow đâu mà nó biết là bạn có căn bản rồi nên nó gởi thợ tới dù xin credit. Nào là Sears, Penny, M. Ward, Express Card..... và .... gởi tới rần rần. Bạn ráng mà giữ thận, xin để, tiêu để nhưng cuối tháng cộng số thấy mà ngao ngán. Vậy hãy coi chừng.

Chúc các bạn mau có nhà./.

T.B:

**VAY BẠN BÈ:** — Có một cách khác có thể dùng để mượn tiền đó là hỏi các bạn C.C chung quanh. Nhiều thi không có nhưng hai, ba, trăm chắc là ai cũng có và nếu bạn có chừng 5 ông bạn vàng như vậy thi cũng có được chút dinh bạc mặt để đóng thế chân. Đây là một cách gây quý vủa lẹ mà vừa để và ít rắc rối nhất

## CÂU ĐỐI

### TIN TUYÊN TRẠCH THI VĂN:

Du-xuân xóm no, chót khây trước nhà kia có câu đối, nhưng chỉ mới một vế mà thôi. Thác-máć, bí-nhân xin phép nhập gia, hỏi cho ra lý. Chú-gia cho biết: Vì bạn việc quốc-gia không thi-giờ nghỉ kịp, hơn nua, chử-nghĩa i tớ, mới nghỉ ra co thê. Anh có nhớ chư quân-tử cuộc xéng di-cư cho về thứ hai. Tất cả đối-gia sẽ được sắp chung đồng hạng, và sẽ được đồng thưởng một chầu MELAS-SALEM.

Về một câu đối:

Tôi ba mươi, cài then kỹ, tống Đông, tống Duân, tống Giáp, tống Chính, tống  
ca' mồ-ma lao Caó.

TAM GIANG KHÁCH